SAINT CYR SUR MER
PORTE DU LITTORAL VAROIS

Plan Local d' Urbanisme

PLU

4.A REGLEMENT ECRIT

REVISION N°1 DU PLU APPROUVEE LE 29 SEPTEMBRE 2026
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée suivant le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 et l'arrêté du10/11/2016 définissant les nouvelles destinations et sous-destinations.

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 5
TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 29
A/ DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT 30
B/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES 48
C/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE & FONCTIONNELLE 60
D/ PUBLICITE 61
E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PORTECTION DES CAPTAGES 61
F/ RAPPELS DIVERS 61
G/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 61
TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES 69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 70
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 71
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 74
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 85
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 86
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 89
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 101
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 102
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 105
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 115
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 117
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 118
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 122
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 133
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 134
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 137
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 148
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 150
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 151
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 154

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 163
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 165
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 166
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 170
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 177
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 179
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 180
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 183
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 193
TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER 195
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUenr 196
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 197
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 200
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 202
TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES 203
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 204
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 205
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 210
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 217
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 219
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 220
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 225
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 233

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) contient plusieurs documents opposables : le règlement écrit et graphique d'une part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part.

Le présent règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

ARTICLE 2 - PORTÉE GÉNÉRALE DU RÉGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
- les dispositions de la loi n° 85-696 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » ;
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU) instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des différents taux de fiscalité de l'aménagement…
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
    - R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
    - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
    - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
    - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3 – ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ECRIT, REGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations et utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. A défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit qui s'applique.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le règlement écrit et graphique. Les OAP peuvent être plus restrictives que le règlement.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :
   - La zone UA correspondant aux noyaux urbains les plus anciens, comprenant les secteurs UAa et UAb ;
   - La zone UB correspondant aux espaces à dominante d'habitat ou d'équipements collectifs à forte densité, comprenant les secteurs UBa, UBb1, UBb2 et UBc ;
   - La zone UC correspondant aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité ;
   - La zone UE correspondant aux espaces destinés accueillir des constructions ou installations à usage d'activités économiques, comprenant les secteurs UEa et UEb ;
   - La zone UH correspondant aux espaces destinés à l'hôtellerie ;
   - La zone UM correspondant aux espaces en interface avec les zones non-urbaines à dominante pavillonnaire ; comprenant les secteurs UMc et UMf ;
   - La zone UP correspondant aux espaces accueillant des activités économiques portuaires et commerciales des ports des Lecques et de la Madrague, comprenant le secteur UPtg relatif aux espaces d'arrière-port et d'arrière-plage correspondant au périmètre de transfert de gestion ;
   - La zone UR aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier Pradeaux-Gare.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :
   - La zone 2AUenr correspondant à des espaces destinés à la production d'énergie liée au solaire.

3. Les **zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquant les dispositions du Titre 4 sont :
   - La zone A correspondant aux espaces à vocation agricole ;
   - La zone Ast1 correspondant aux espaces destinés à l'accueil de saisonniers.

4. Les **zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :
   - Le secteur N correspond aux espaces à dominante naturelle à protéger ;
   - Les secteurs Nc1, Nc2, Nc3 et Nc4 correspondant aux espaces dédiés aux campings ;
   - Le secteur Ne correspondant à des espaces à vocation scolaire (Institut Don Bosco) ;
   - Le secteur Nf correspondant à des espaces concernées par des risques liés aux falaises ;
   - Le secteur Ng correspondant au Golf de Frégate ;
   - Le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux de la commune ;
   - Le secteur NL correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral ;
   - Le secteur NLf correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral concernées par des risques liés aux falaises ;
   - Le secteur Np correspondant aux espaces relatifs aux plages.

ARTICLE 5 – CONTENU DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, subdivisées comme suit :

Dispositions règlementaires principales :

- TITRE I : DISPOSITIONS INTRODUCIVES ;
- TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES ;
- TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ;
- TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER ;
- TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ;
- TITRE VI : DISPOSITION RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 3 sections comportant un ensemble de 13 articles distincts pour chacune des zones :

- **Section 1 :** Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité :
  - Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions ;
  - Article 2 : Conditions particulières relatives aux constructions, usages des sols et natures d'activité ;
  - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale ;

- **Section 2** : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
  - Article 4 : Emprise au sol des constructions ;
  - Article 5 : Hauteur maximale des constructions ;
  - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
  - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
  - Article 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
  - Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
  - Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

- **Section 3 :** Equipements et réseaux :
  - Article 12 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
  - Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et divers.

Dispositions règlementaires complémentaires :

Outre la partie écrite du règlement, les pièces réglementaires comportent différentes annexes, listées ci-dessous :

- Exemples de dispositifs d'infiltration et rétention des eaux pluviales ;
- Annexe au règlement des zones agricoles ;
- Clôtures ;
- Patrimoine architectural et bâti au titre des articles L.153-19 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement graphique comporte 4 pièces distinctes :

- Le plan de zonage global ;
- Le plan de zonage Nord ;
- Le plan de zonage Sud ;
- Le plan de zonage incendie ;
- Le plan synthétique des risques (hors incendie).

Plan de zonage :

- Les limites des zones et secteurs ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L.130-1 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Espaces Verts Protégés (EVP) à conserver et protéger, définis au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les alignements végétalisés à préserver, définis au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les cours d'eau classés, définis au titre de l'article L.212-17 et L.214-17 du Code de l'Environnement ;
- La bande des 100 mètres à compter la limite haute du rivage, définie au titre de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme ;

- Les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- Le Plan de Prévention des Risques de mars 1989, au titre de l'ancien article R111-3 du Code de l'Urbanisme.

Plan de zonage incendie :
- Traduction du risque incendie (F1, F2, F2p et PCR).

Plan synthétique des risques :
- Le Plan de Prévention des Risques de mars 1989, au titre de l'ancien article R111-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Porter à Connaissance (PAC) submersion marine ;
- L'atlas des zones inondables (AZI).

Annexes :
- Liste des emplacements réservés : Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet, le bénéficiaire et la surface ou la longueur de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

ARTICLE 7 – CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENGAMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent, à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels les OAP sont applicables sont précisés dans le règlement graphique.

Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concerne, et inversement.

Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

Il existe deux type d'OAP :
- Les OAP dites « sectorielles » ;
    - n°1 : Pradeaux-Gare ;
    - n°2 : Pradeaux.

- Les OAP dites « thématiques » :
    - n°1 : Nature en ville.

Les OAP sectorielles priment sur les OAP thématiques.

ARTICLE 8 – CONTENU DES ANNEXES DU REGLEMENT ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En sus des pièces réglementaires, le présent règlement écrit s'accompagne d'un ensemble d'annexes réglementaires, qui comprennent :

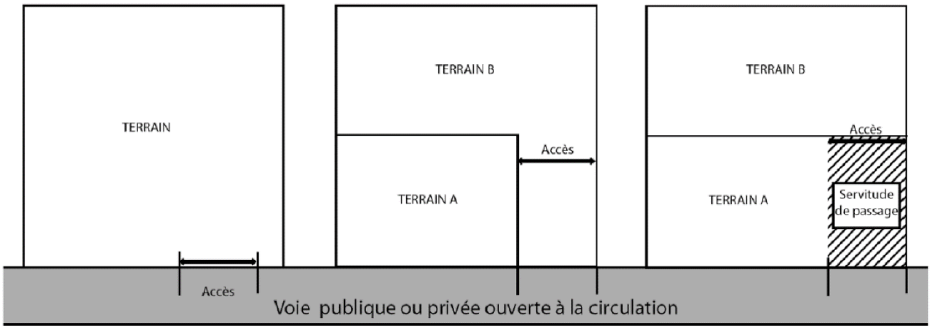
A Des exemples de dispositifs d'infiltration et de rétention des eaux pluviales ;
B Complément au règlement des zones agricoles ;
C Des compléments sur les clôtures ;
D Liste du patrimoine architectural et bâti ;
E Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Seules les annexes B, C, D et E ont une portée réglementaire.

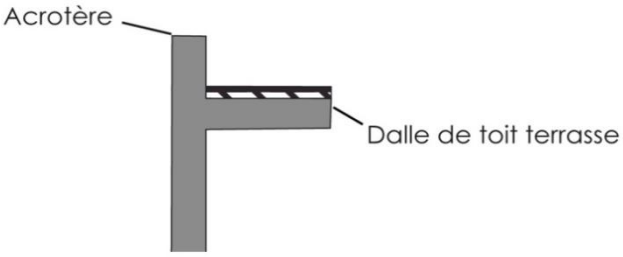
ARTICLE 9 – LEXIQUE

- **Accès** : L'accès correspond à la section de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte, externe ou interne, publique ou privée, et permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

  Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de celle-ci sur la voie de desserte externe ou interne.



- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse (dans une limite de 0,5 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps), maçonné ou non, plein ou à claire-voie.



- **Affouillements de sol** : Extraction de terre, de type déblais, qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha, ou une déclaration préalable si sa profondeur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². Les affouillements de sols peuvent être soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement si sa superficie est supérieure ou égale à 1 000m², ou lorsque que la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes, et si sa profondeur excède 2 mètres.

- **Aléa :** L'aléa est un phénomène naturel (inondation, mouvement de terrain, etc.) ou technologique (explosion, fuite, etc.) qui se caractérise par une probabilité d'occurrence (10, 50, 100 ans, …) et une intensité (faible, modérée, forte, …). L'aléa rentre dans le champ des possibilités donc des prévisions sans que le moment, les formes ou la fréquence en soient déterminées à l'avance.

  L'aléa peut être

  - Induit : un aléa émanant d'un lieu considéré et qui génère une menace sur les enjeux situés dans ses directions de propagation ;
  - Subi : un aléa établi qui impacte un lieu considéré.

Alignement : L'alignement peut être imposé et déterminée par le règlement graphique ou par des OAP. Il s'agit d'une ligne sur laquelle doivent être implantées les constructions :

  - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,

- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexe** : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale sans quoi elle serait considérée comme une extension.

- **Arbre de haute tige** : arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte.

- **Artificialisation des sols :** L'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

- **Baie vitrée :** menuiserie entièrement vitrée, permettant un passage entre l'intérieur et l'extérieur d'une construction.

- **Balcon :** plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

- **Bâtiment** : Un bâtiment est un volume construit couvert et clos, avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable pour des personnes ou des activités. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

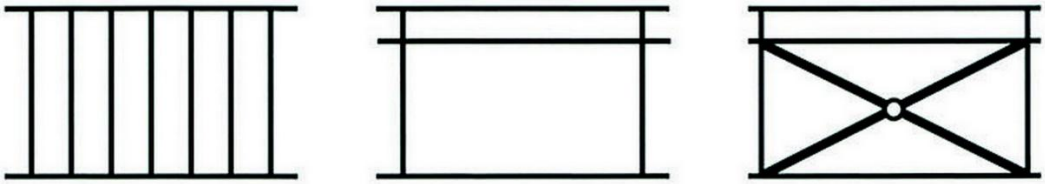
- **Cabanisation :** Implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente dans des zones inconstructibles, agricoles ou naturelles.

- **Caravane :** véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières :** sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Changement de destination** : acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

- **Claires-voies** : clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace. Elle peut être une haie végétale, un grillage, des parois ajourées, un mur ou tout autre élément permettant de fermer un terrain. Elle sert le plus souvent à séparer deux propriétés. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA BENE : *Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.*

- **Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cela englobe les bâtiments et les annexes.

- **Construction contiguë :** est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**
  - **Exploitations agricoles** : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Cette sous-destination comprend également 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 agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
  - **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

  Logements : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

  Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements, dans la limite de cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant.

  - **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
  - **Artisanats et commerces de détail** : Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

    Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

- *ALIMENTATION : Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, Fabrication de produits laitiers et Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande*
- *FABRICATION : Fabrication d'articles textiles, Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets, Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique, Fabrication d'instruments de musique, Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport, Fabrications d'objets divers, Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie, Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication, Fabrication et réparation de meubles, Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction, Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements, Récupération, Taxidermie, Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, Transformation de matières nucléaires, Travail du bois, du papier et du carton, Travail du cuir et fabrication de chaussures et Travail du verre et des céramiques.*
- *SERVICES : Ambulances, Blanchisserie et pressing (sauf libre-service), Coiffure, Compositions florales, Contrôle technique, Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques, Déménagement, Embaumement, soins mortuaires, Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique, Étalage, décoration, Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement, Maréchalerie, Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon, Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation, Réparation automobile cycles et motocycles, Réparation d'objets d'art, Spectacle de marionnettes, Soins de beauté, Taxis et voitures de remise, Toilettage d'animaux de compagnie, Travaux de photographiques et Voiture grande remise*

Les activités artisanales n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de leur création, elles sont constituées en tant que personne physique ou morale et font l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat.

- **Restaurations** : Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur, etc.).
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, etc.).

  Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
  - *Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;*
  - *Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;*
  - *Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;*
  - *Laboratoire d'analyses, de radiologie ;*
  - *Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game…) ;*

- **Hôtels :** constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

  Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
- **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
    - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
    - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
    - **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
    - **Lieux de culte** : construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
    - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
    - **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
    - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
    - **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

      Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
    - **Entrepôts** : Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
    - **Bureaux** : Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
    - **Cuisine dédiée à la vente en ligne :** Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
    - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Consommation d'énergie primaire** : consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

- **Coupe et abattages d'arbres** : la coupe ou l'abattage se différencie du défrichement dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

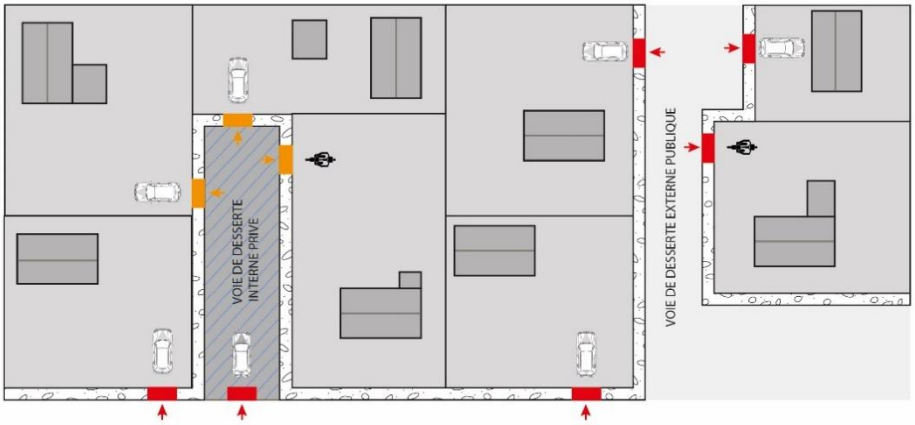
- **Cour commune :** il s'agit d'une servitude de droit privé instituée par convention entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « non aedificandi », qui interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs.

- **Débit de fuite :** débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.

- **Défrichement** : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1).

- **Démolition** : action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
    - concerne une construction
        - inscrite au titre des monuments historiques,
        - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
    - ou s'il se trouve
        - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
        - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
        - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.

- **Desserte** : infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.



- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.

- **Domaine public :** ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement :**

  Il n'existe pas de définitions officielles, mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.

  Les **eaux** dites **pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

  Les **eaux** dites de **ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macrodéchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites…). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

  Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD) :** elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
  - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
  - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND) :** elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.

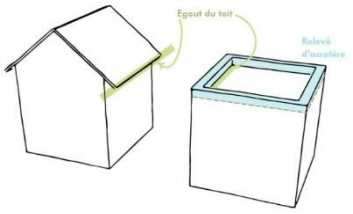
- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD) :** le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :

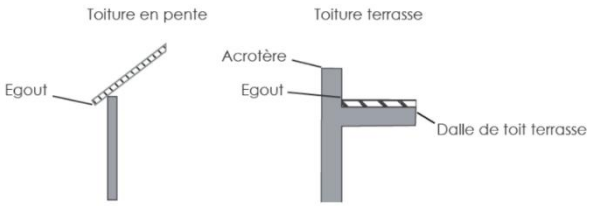
  « Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »

  Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

- **Égout du toit :** partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

  L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.





- **Emprise au sol :**

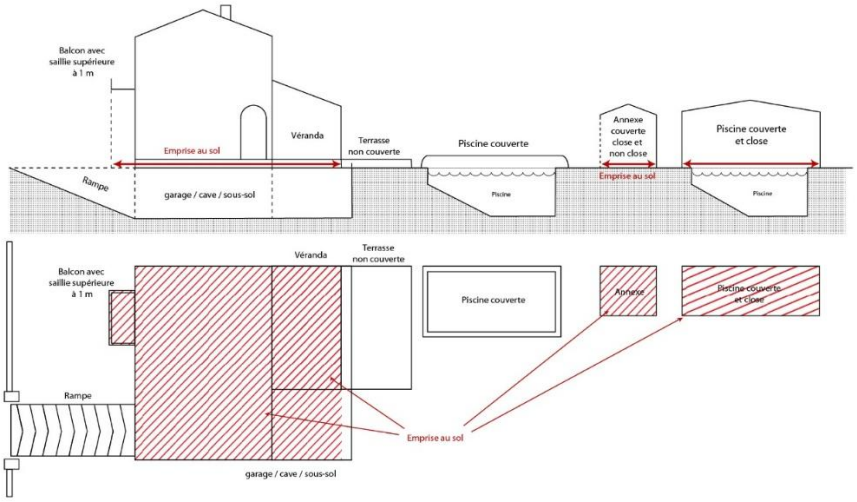
  Au sens du présent PLU :

  L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur est égale ou supérieure à 0,60 m, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions, leurs annexes et tout type de construction pouvant être close : véranda, abri, abri voiture, terrasse…

  Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

  - les ornements tels que les éléments de modénature (incluant les génoises et les décorations de façades) et les marquises (balcons, pergolas démontables, pare-soleil, auvents, oriels, …), les débords de toiture et les constructions en porte à faux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et n'excèdent pas 1 m de largeur ;
  - les bassins de rétention et piscines sous réserves que, leur couverture ou leur hauteur dans le cas de piscines hors-sol, ne dépasse pas 0,60 m ;
  - les constructions souterraines.

  Exemple de construction non prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol : piscine non couverte et leurs plages, accès, terrasses…



- **Emprises publiques :** Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies ouvertes à la circulation publique (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre…) ou d'équipements publics.

- **Emplacements Réservés :** ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace Boisé Classé :** les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

  Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés** : Surface de terrain non occupée par des constructions, non imperméabilisée, non aménagée (terrasses, piscines, dalles), non constitutive des espaces nécessaires à l'accès, à la manœuvre et au stationnement de véhicule.

- **Espaces verts** : les espaces verts désignent tout espace
  - dont le revêtement est perméable ;
  - dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
  - faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant recevoir des plantations.

  Exemples d'éléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.).

- **Espaces verts de pleine terre** : Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation, etc.)

- **Etablissement recevant du public :** Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégorie qui définissent les exigences règlementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Les catégories ou types d'ERP

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie). Elles définissent les exigences règlementaires en fonction des risques.
Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Catégorie	Capacité
1ère	au-dessus de 1500 personnes
2ème	de 701 à 1500 personnes
3ème	de 301 à 700 personnes
4ème	jusqu'à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie
5ème	établissements faisant l'objet de l'article R.* 123-14 du Code de la construction et de l'habitation, dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les établissements sont classés en types, selon la nature de l'exploitation

Type	Définition
J	Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées
L	Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
M	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et salles de jeux
R	Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement
S	Bibliothèques, centres de documentation

T	Salles d'exposition à vocation commerciale
U	Établissements de soins
V	Établissements de divers cultes
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	Musées
PA	Établissements de Plein Air
CTS	Chapiteaux, Tentes et Structures toile
SG	Structures Gonflables
PS	Parcs de Stationnement couverts

- **Etablissement sensible :** Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

- **Etablissement stratégique :** Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise, etc.

- **Existence légale :** construction édifiée :
  - Avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
  - Ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
  - Ou conformément au permis de construire accordé.

  A défaut d'apporter cette preuve, la construction est réputée dépourvue d'existence légale.

- **Exhaussement** : Surélévation du sol, de type remblais, qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha, ou une déclaration préalable si sa hauteur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

- **Extension** : Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

  Dans le cas où le règlement de la zone impose un nombre maximum d'extensions, la fermeture d'une emprise au sol existante, légalement édifiée et existante à la date d'approbation du PLU, n'est pas comptabilisée comme une extension. Cependant, les surfaces de plancher créées seront comptabilisées dans les limitations de chaque zone.

- **Façade :** les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Fenêtre :** élément de composition architectura, vitré, réunissant les fonctions d'éclairage, de ventilation et de vue aux dimensions et implantation varié dans la façade

- **Gabarit :** le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales :** mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.

- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) :** mode de gestion développant, de façon coordonnée entre toutes les échelles d'espaces pertinentes (urbains, périurbains et ruraux à leur amont direct), la multiplicité des fonctionnalités des systèmes et équipements contribuant à la gestion de l'eau de pluie. Cette gestion contribue à :
    - valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
    - réduire les flux de pollution par temps de pluie,
    - limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.

  Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.

- **Gestion à la « parcelle » des eaux pluviales :** mode de gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à gérer au maximum les eaux de pluie in situ à l'échelle de la « parcelle » (c'est-à-dire directement là où elles tombent).

  NOTA : *le présent règlement impose une limitation des débits d'eaux pluviales rejetés à l'aval des « parcelles » objets d'aménagements et / ou de constructions. « Parcelle » est ici un terme générique pouvant recouvrir ceux d'unité foncière, de lotissement, de zone d'aménagement, d'îlot urbain …*
  *Dans le cadre du présent règlement, le cas le plus fréquent est celui d'**unité foncière.***

- **Habitation légère de loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

- **Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

- **Imperméabilisation :** recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton …) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale, voire globale.

- **Infiltration :** processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines. L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
  La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AÏDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :
    - rubriques 1000 : Substances

- rubriques 2000 : Activités
- rubriques 3000 : Activités "IED"
- rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux

- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installés sur des terrains aménagés.

- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction, mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

- **Jardins familiaux et partagés** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
  - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.

- **Local accessoire :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Logement construit avec l'aide de l'Etat, qui est soumis à des règles de constructions, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. Les logements sociaux peuvent être en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), PSLA (Prêt Social Location-Accession), BRS (Bail Réel Solidaire) et tout autre dispositif mise en place après approbation du présent règlement.

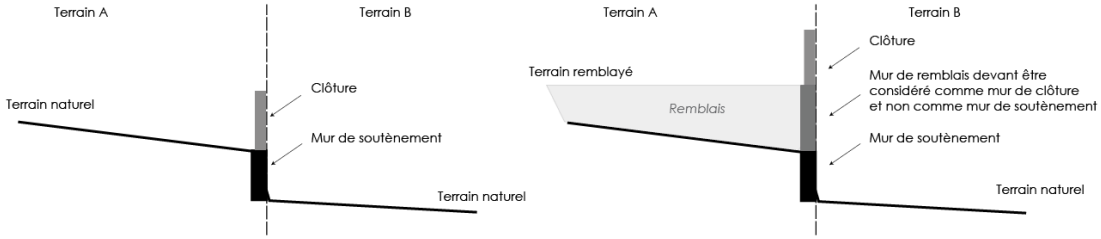
- **Lotissement** : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- **Modénature** : ensemble des différents ornements ou traitements ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, génoise, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Noue :** fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu :** les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base.

- **Perméabilité d'un sol :** capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement).

- **Personnes pouvant être accueillies :** pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.

- **Plan de masse :** Représentation graphique aérienne cotée en trois dimensions présentant de manière suffisamment détaillée l'état actuel d'une unité foncière et son devenir en incluant les édifications ou modifications de constructions envisagées. Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur des constructions, le tracée des voies de desserte, les stationnement et raccordements.

- **PPR / Plan de prévention des risques** : Document d'urbanisme qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risque et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Il délimite les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols. Le Local d'Urbanisme Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose à tous les projets et notamment lors de la délivrance des permis de construire. Le PPR approuvé, valant SUP, est annexé au PLU qui doit être en conformité avec celui-ci.

- **Pleine terre** : épaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.

- **Pourcentage de pente** **:** le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

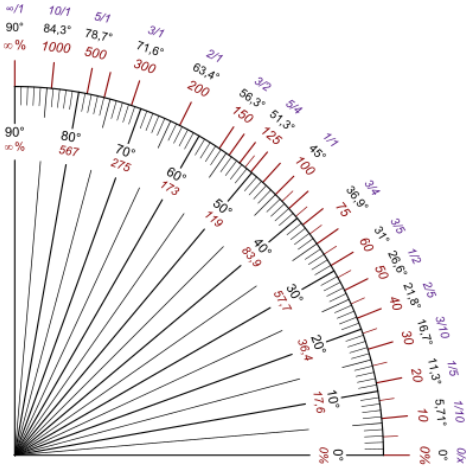


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

- **Programme** **:** ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction, proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

- **Réhabilitation :** travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

- **Rénovation :** travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Remblais :** exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais…).

- **Renouvellement urbain :** forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.

- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface) :** est rattaché sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs …) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées …).

- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme :** établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services

communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

- **Restanque :** muret en pierres sèches soutenant une culture en terrasse.

- **Rétention :** stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.

- **Retrait :** zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Ripisylve :** ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

- **Risque :** il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement** (**aléas**) et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résument ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".
  La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

- **Ruissellement :** circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.

- **Saillie :** partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures.

- **Servitudes d'utilité publique (SUP)** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
  - Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
  - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
  - Servitudes relatives à la défense nationale ;
  - Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

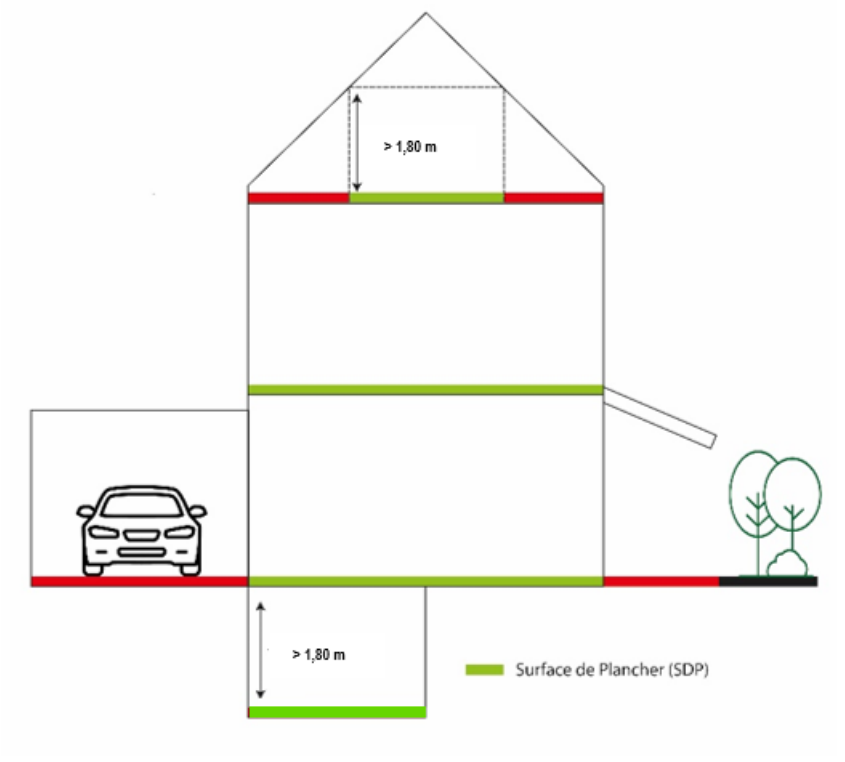
  Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

- **Sol ou terrain naturel** : le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais).

- **Souche :** dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Superstructure :** sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.

- **Surface de plancher (SdP) :** la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
  e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre et dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Surface de vente** : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972).

- **Taxe d'aménagement** : impôt local perçu par la collectivité sur toutes les opérations de construction nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).

- **Techniques alternatives :** contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluie au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparé par une voie.

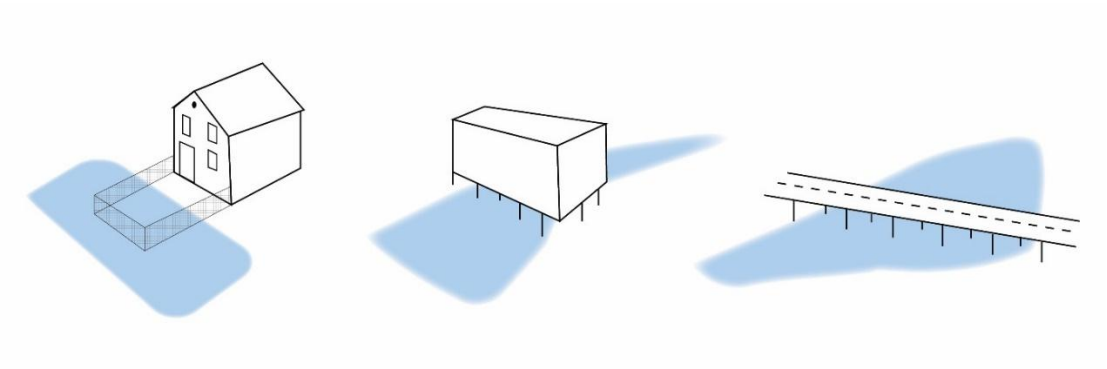
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considéré comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.

- **Toiture mono-pente :** couverture d'un bâtiment ou d'une construction à un seul versant présentant une pente supérieure à 15%.

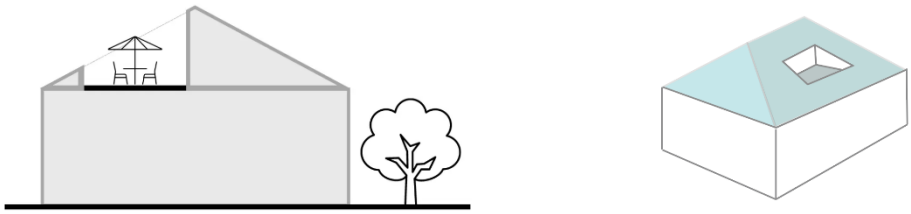
- **Toiture-terrasse :** couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

- **Toiture végétalisée** : couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

- **Transparence hydraulique :** la transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.



- **Tropézienne :** Terrasse de toit comprise intégralement dans le volume de la toiture



- **Voie :** Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes.

- **Vulnérabilité :** la vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

  La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.
  La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.
  L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone d'aménagement Concerté (ZAC) :** zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).
  La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.

- **Zones humides :** les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).
  Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, elles sont constitutives des trames vertes et bleues sur le territoire, et doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sort que ce soit.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

A/ DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1 – RÈGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITÉS D'APPLICATION

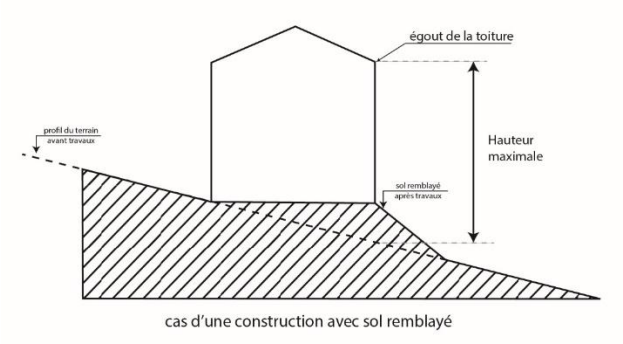
1. Règles générales relatives aux hauteurs

Modalité de calcul de la hauteur

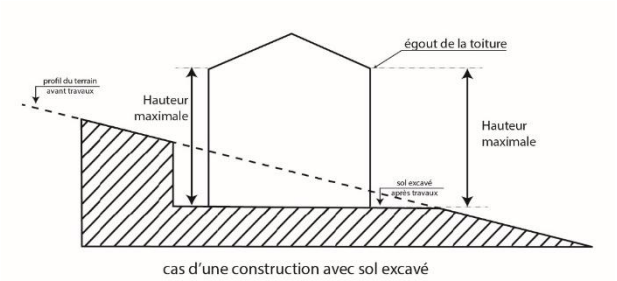
Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

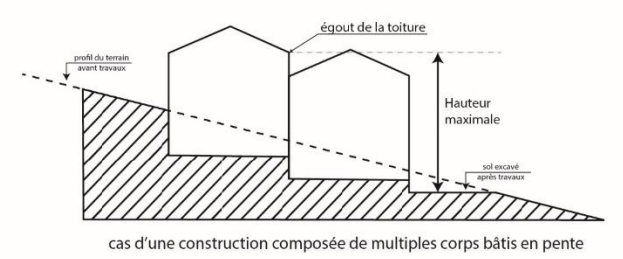
- du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
  - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
  - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
  - au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



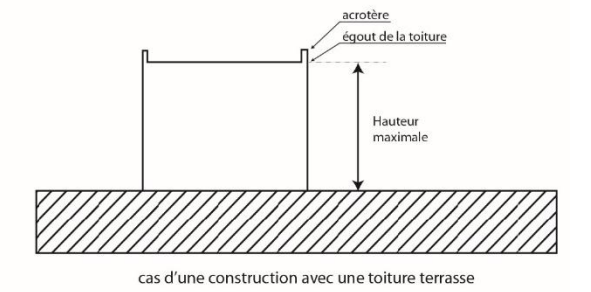
cas d'une construction avec sol remblayé



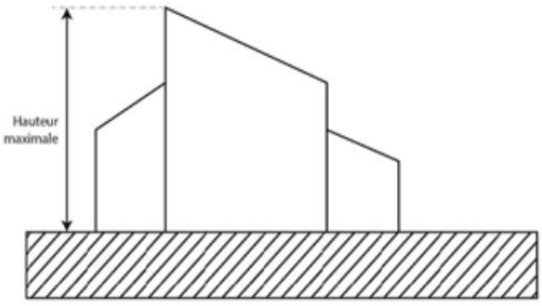
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



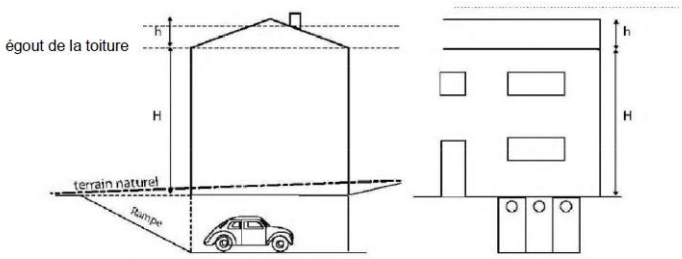
cas d'une construction avec une toiture monopente

Règles dérogatoires :

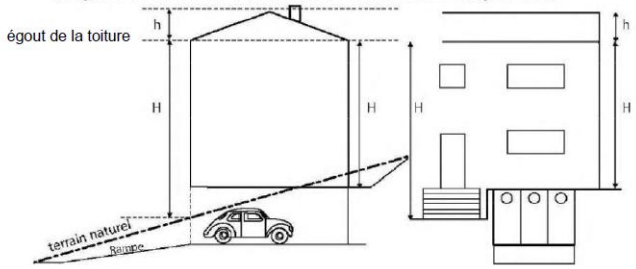
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures qui doivent être intégrés aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80 m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

- Pour les logements collectifs seulement :
  - les entrées de garage et leurs rampes d'accès situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux ;
  - les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,



Croquis n°3 : cas d'un stationnement en sous-sol avec rampe d'accès



- Les murs de soutènement enterrés dans la continuité des façades.
- Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.
- La clôture des postes électriques, dans la limite de 3,20 m afin de répondre aux impératifs de sécurisation des postes ;

  - **Concernant les équipements publics :** aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications :Un relevé altimétrique détaillé pourra être demandé en fonction de la localisation et du projet lui-même pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.Des dérogations de hauteur peuvent être accordées aux clôtures des postes électriques, dans la limite de 3,20 m afin de répondre aux impératifs de sécurisation des postes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte ou non à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies à l'article 6 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
  - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du PLU en vigueur. Ainsi, l'extension ne pourra pas d'avantage réduire la distance par rapport aux voies et emprises publiques.

- **à certaines annexes :**
  - aux terrasses inférieures à 0,60 m par rapport au sol existant ou après travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux annexes de type abri de jardin non maçonné de moins de 10 m² ;

- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (escaliers, auvents, etc.) ;

- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux voies d'accès des niveaux de sous-sols entièrement enterrés ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du PLU ;
  - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière ou à l'intégration paysagère du secteur.

- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;

- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
  - aux rampes d'accès aux sous-sol.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Conformément à l'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, et à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité s'applique, en dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 75 mètres pour les routes à grande circulation ;
- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations.

3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.
Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
  - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;

- **à certaines annexes :**
  - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 0,60 m le sol existant avant travaux ;
  - aux clôtures et murs de soutènement ;
  - aux annexes de type abri de jardin non maçonné de moins de 10 m² ;

- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
  - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
  - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
  - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (escaliers, auvents, etc.) ;
  - aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 m ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.

- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
  - aux voie d'accès des niveaux de sous-sols entièrement enterrés ;
  - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du PLU ;
  - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé en limite séparative sur le fond voisin. En plus de la hauteur règlementée dans la zone, la hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la continuité est autorisée dans la zone ;

- **concernant les équipements publics**
  - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;

- **pour les autres cas suivants :**
  - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
  - aux rampes d'accès aux sous-sols.

Dans le cas d'une unité foncière bordée par un vallon, la limite d'implantation correspond à la limite par rapport à l'axe du vallon. Le recul est porté à 10 m, pour toute implantation par rapport à l'axe du vallon. D'autres règles de recul par rapport aux vallons s'appliquent.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

4. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement ne sont réalisés, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales, aux raccordements et aux réseaux.

Les espaces libres correspondent aux surfaces, non occupées par des constructions, non imperméabilisé, non aménage (terrasses, piscines, dalles), non constitutive des espaces nécessaires à l'accès, à la manœuvre et au stationnement de véhicule (cf. lexique).

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts et des espaces verts de pleine terre :
Sur un terrain de 500 m² :

- *Coefficient d'espace libre requis de 25 % ⇔ 125 m² d'espaces libres*
- *Coefficient d'espace vert de pleine terre requis de 50 % ⇔ 62,5 m² d'espaces verts de pleine terre*

5. Règles générales relatives aux normes de stationnement

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination et sous-destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination et sous-destination de construction.
Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.
Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Il est imposé un espace manœuvre pour les véhicules à l'intérieur de l'unité foncière sauf contrainte technique avérée et dans des conditions de sécurité adéquates.
Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Sauf indication contraire mentionnée au sein des dispositions particulières relatives à chacun des zones et secteurs, les normes de stationnement à respecter par destination et sous-destination sont les suivantes :

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="2">Normes imposées</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2" rowspan="2">Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans l'emprise des exploitations.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée et 2 places par logements au sein des zones U et AU

2 places par logements au sein des zones A et N

Pour les constructions de logements financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place par logement</td><td>Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

En cas d'impossibilité technique, aucune place n'est imposée dans le secteur UAa.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>1 place visiteur à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>0,5 place par unité d’hébergement complétée d’1 place pour chaque emploi

1 place visiteur par tranche de 5 unités d’hébergement entamée</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerces et activité de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place/20 m² de surface de plancher complétée d’1 place pour chaque emploi</td><td rowspan="4">Aucune place de stationnement n’est exigée dans le cadre d’opérations coordonnées touchant à l’ensemble d’une façade et contribuant à l’amélioration de son aspect.

En cas d’impossibilité technique, aucune place n’est imposée dans le secteur UAa, UAb et UMc.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>1 place/20 m² de surface de plancher complétée d’1 place pour chaque emploi</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>1 place / 100 m² de surface de plancher complétée d’1 place pour chaque emploi</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</td><td><u>Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m²</u>
1 place / 50 m² de SdP complétée d’1 place pour chaque emploi
<u>Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m²</u>
1 place / 30 m² de SdP complétée d’1 place pour chaque emploi</td></tr>
<tr><td>Hôtel et autres hébergement touristiques</td><td>1 place / 1 chambre complétée d’1 place pour chaque emploi

1 place visiteur par tranche de 10 chambres entamée</td><td>Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipement d’intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement :
- des véhicules de livraison et de service ;
- des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher au minimum.</td></tr>
</table>

	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher au minimum.
	Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	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

Normes de stationnement pour les 2/3 roues motorisées

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées
Logement	1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée
Hébergement	1 place deux-roues par tranche de 5 unités d'hébergement entamée
Commerces et activité de services	2 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher entamée
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places 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. Pour les établissements d'enseignement et de formation, le nombre de place sera corrélé aux effectifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher entamée sauf pour la sous-destination bureaux (1 pour 50 m² de surface de plancher entamée)

Normes de stationnement pour vélo

Bâtiments neufs équipés de place de stationnement

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Commerces et activité de services	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Équipement d'intérêt collectif et services publics	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	15% de l'effectif total des emplois accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (à partir de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés)

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitation	1 emplacement par logement

Commerces et activité de services	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Équipement d'intérêt collectif et services publics	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment 10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	10% de l'effectif total des emplois accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (à partir de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés)

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Autres activités du secteur tertiaire	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

Modalités de mises en œuvre

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Sauf application par tranche entamée spécifiquement précisée, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les extensions de logement

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions d'une surface de plancher inférieure à 40m², à condition que le nombre de logement soit identique après opération d'évolution. Dans le cas où la surface de plancher créée est supérieure à 40m² ou que le nombre de logement est modifié, alors les normes de stationnement préalablement prescrites s'appliquent.

Pour les opérations de plus d'un logement (ou y conduisant) ou de type collectif

Chaque place de stationnement doit être accessible indépendamment l'une des autres. Les places en « enfilades » sont interdites, ainsi que les box en sous-sol. Les places de stationnement ne doivent pas être closes. Les places de stationnement dites « visiteurs » devront être obligatoirement réalisées en surface.

Pour les opérations mixtes, incluant la sous-destination « logement »

Hormis le stationnement obligatoire lié à la sous-destination « logement », l'ensemble des places de stationnement lié aux destinations ou sous-destinations complémentaires doivent obligatoirement être situées en extérieur, en dehors des constructions. Cette disposition concerne également les places visiteurs et deux-roues.

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Sauf contrainte technique avérée et dûment justifiée, les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.
Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est interdite pour les constructions de plus d'un logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement
Conformément à l'article L151-33, 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 du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit par la réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat, dans un périmètre de 300 mètres autour du projet (distance à pied). Il est à la charge du constructeur d'apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable qui y est relative sera requise ;
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximum de 300 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La proximité de l'opération est à limiter dans un rayon de 300 mètres. Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
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 à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues
L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'un système de sécurité permettant d'attacher les 2 roues.
Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

Normes de stationnement
Les places de stationnement sont soumises au respect des normes suivantes :

- La norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- La norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés

Stationnement en sous-sol
Le stationnement en sous-sol est interdit dans les zones soumises à un aléa inondation (débordement et submersion), ainsi que dans les zones repérées par un indice « f » (falaise).

Charge de véhicules électriques
Les constructions doivent respecter les dispositions édictées au titre des articles L113-11 et suivantes et R113-6 et suivants du Code de la construction et de l'Habitat concernant les points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

6. Règles générales relatives à la desserte et aux accès

Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage…). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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 envisagés. Un refus peut également être opposé 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...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 5 mètres et de clôtures à claire-voie.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manières à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie…)

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions / opérations neuves et lorsque l'accès d'un projet se situe sur une voie départementale, le portail d'accès à l'opération sera implanté en retrait d'au moins 5 mètres par rapport au domaine public, et se prolongera par 2 pans coupés à 45°.
Si le retrait n'est pas possible techniquement : un portail coulissant de 5 mètres de large minimum pour l'habitat individuel ou de 6 mètres pour l'habitat collectif sera installé.
Toujours pour les constructions / opérations neuves, à l'intérieur de la parcelle, une double voie ou un sas de croisement doit être prévu afin de permettre le croisement des véhicules. Les entrées et sorties des véhicules sur la parcelle doivent se faire en marche avant. Les manœuvres sur le domaine public pour les entrées – sorties des véhicules sont interdites, sauf impossibilité technique majeure.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Deux accès pourront être autorisés sur la même voie à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie, ou qu'un accès existant soit condamné.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès. La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Dans les secteurs soumis à des risques inondation, par ruissellement ou débordement, le profil d'accès doit interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

7. Règles générales relatives aux réseaux

Dispositions générales

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.
L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.
Les aménagements réalisés en équipement propre pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux prescriptions de la collectivité pour leur raccordement, leur mise en service et l'éventuelle rétrocession des extensions de réseau.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.
De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dans les périmètres couverts par des servitudes d'utilité pour la préservation des captages, et pour l'ensemble des usages et affectation des sols, le pétitionnaire doit démontrer que le projet n'aggrave pas la vulnérabilité des captages. En présence de plusieurs règles, c'est la règlementation la plus contraignante qui s'applique.

Dispositions relatives à la sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre le risque incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

En outre, les constructions et installations devront respecter les prescriptions du RDDECI annexé au PLU.

Dispositions relatives à l'assainissement

Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU. Il s'agit d'un document qui règlemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux usées. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Eaux usées – Zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Pour les terrains difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise sous réserves des conditions ci-après.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Zones d'assainissement non-collectif

En dehors des secteurs d'assainissement collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, à la configuration et à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra particulièrement de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations (aptitude des sols, superficie, relief, etc.).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

L'installation d'assainissement non collectif et l'emprise de sa zone d'épandage doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes ainsi qu'aux limites de propriété, y compris celles issues d'une division.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour toute création, modification et réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif, un avis du SPANC (CA Sud Sainte Beaume) est nécessaire.

Vidange des piscines

Le rejet des eaux de piscine ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieur à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur. Le rejet dans un réseau d'eaux usées est interdit à l'exception des eaux de lavage du filtre. Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme

des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Le rejet des eaux de vidanges des bassins dans les systèmes de collecte des eaux usées est interdit ; et le rejet dans le réseau pluvial est interdit, sauf dérogation. L'eau ne devra pas s'écouler sur la chaussée, ni dans le fossé de la route. Les propriétaires sont tenus de prendre toutes les mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas une source de nuisance sonore pour les riverains.

Dispositions relatives aux réseaux secs

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Il est rappelé que conformément à l'article L.342-21 du Code de l'Energie, le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution. Il en est de même pour les frais relatifs aux extensions de réseaux situés sur le domaine public.

Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).
Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.

Dispositions relatives aux ordures ménagères

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de logement, toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un avis de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Beaume.

En fonction de la zone et du schéma de collecte, certains logements peuvent se situer en zone d'apport volontaire et ne pas bénéficier d'une collecte en porte-à-porte.
Il incombe au domaine privé de prévoir des locaux suffisamment grands pour stocker l'ensemble des déchets entre 2 collectes (avec 2 collectes d'ordures ménagères par semaine, et 1 collecte sélective). Ces fréquences peuvent évoluer.
Il est rappelé que les installations relatives aux ordures ménagères (aire de présentation ou local) doivent être positionnées en limite de propriété afin qu'elles soient accessibles directement par la voie publique.

Au sein de l'OAP « Pradeaux-Gare », des conteneurs à déchets devront être prévus sur le domaine privé, en bordure de voie publique, pour tous nouveaux projets.

En cas de fermeture du local, il est demandé un système sans clé, à digicode, avec une ouverture automatique aux heures et jours de collecte.

ARTICLE 2 – RÈGLES DÉROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. Équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages)

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone urbaine. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources…, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne ;
- les infrastructures et équipements ferroviaires notamment ceux liés au projet de Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur (LNPCA).

De plus, sont admises dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux…), les dispositions réglementaires particulières des différents articles des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Nonobstant les règles applicables dans chacune des zones, sont autorisés :

- la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ;
- l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées par le code de l'urbanisme, y compris au sein de la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ;
- les constructions, installations, liées ou nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que celles-ci valent servitudes d'utilité publique (SUP I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.
Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la règlementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements. Néanmoins, concernant les dispositions réglementaires particulières des articles 6, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- la nature des équipements ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation, mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte tenu de leur proximité à l'espace public.

4. Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales.

5. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-**23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :**

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. **Le PLU ne s'y oppose pas.**

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. **Le PLU ne s'y oppose pas.**

6. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévations dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions règlementaires de la zone.

7. Equipements ferroviaires

Dans les zones U et AU, ainsi que dans les « Périmètres de travaux ferroviaires potentiels » situés en zone A et N représentés sur les documents graphiques (plans de zonage), par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 sous réserve :

- qu'ils soient temporaires et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années).
- qu'ils soient proportionnés aux besoins des travaux du projet des phases 1 & 2 déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une intégration dans le paysage et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation ultérieure de projets au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des terrains grevés par des Emplacements réservés ;
- qu'ils n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre ;
- lorsqu'ils sont situés dans les zones Agricoles (A) et naturelles (N), qu'ils ne soient pas incompatibles – après remise en état – avec l'exercice ultérieur d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un Emplacement Réservé… ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

Ces dérogations s'appliquent également lorsque les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols sont concernés par l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 22/03/1975 et 02/12/1975 à condition :

- de garantir le passage de l'eau en cas d'inondation ;
- de ne pas exposer de personnes au risque inondation ;
- de ne pas permettre un charriage de matériaux en cas d'inondation

ARTICLE 3 – RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m2, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de **1 mètre 50 maximum par rapport au terrain naturel originel**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques plantées peut être réalisé, celui-ci devra être perpendiculaire à la pente, sans excéder une hauteur maximale de 1,50m. L'espace entre deux murs de soutènement ou restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Aucun mouvement de terrain n'est autorisé à moins de 4 mètres des limites séparatives et voies et emprises publiques, sauf en cas de contrainte techniquement, dûment justifiée, pour l'accessibilité des terrains.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Sauf raisons techniques majeures et contraintes techniques importantes, les exhaussements et affouillements du sol sont interdits dans une bande de 4 m par rapports aux limites des voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Dans le cas de la création d'un mur de soutènement en amont ou aval d'une voie publique ou d'une voie concernée par un emplacement réservé, la consultation du gestionnaire de voirie est obligatoire.

ARTICLE 4 - RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à 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 PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Quand bien même une majorité de colotis demanderait 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.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que 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 présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 5 - RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX CLÔTURES

L'édification de clôture sur voies ou emprises publiques, autres qu'à vocation agricole ou forestière, devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2007 (cf. annexes PLU, document « 6C5 ») et en application des articles L441-1 et R421-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX FAÇADES

Les ravalements de façades doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 17 février 2015 (voir document annexe du PLU « 6C7 »).

B/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

ARTICLE 1 – PRISE EN COMPTE DES ALÉAS INONDATION

1. Aléa inondation par débordement de cours d'eau

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 22/03/1975 et 02/12/1975. Ces ruisseaux sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces marges de recul, seules les clôtures ajourées sont autorisées (éventuellement doublées de haies végétales), à une distance minimale de 2 m du haut de la berge de ces ruisseaux classés. Les murs pleins et les murs-bahuts sont interdits. La clôture doit permettre d'assurer une transparence hydraulique.

En outre, la commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par un Atlas des Zones Inondables. Dans les zones concernées par cet aléa dont les cartographies sont annexées au PLU :

- la réalisation et l'aménagement de sous-sols sont interdits dans l'ensemble de la commune. Dans les zones non concernées par un aléa identifié par l'Atlas des Zones Inondables, si le pétitionnaire présente une étude hydraulique démontrant l'absence de risque, il peut être dérogé à cette disposition ;
- les surfaces de plancher en sous-sol sont interdites dans les zones concernées (aléa moyen, majeur ordinaire et majeur exceptionnel identifié par l'Atlas des Zones Inondables) ;
- les ouvertures des constructions doivent être positionnées de manière suffisamment élevées et les entrées/sorties ne pas être positionnées face au sens du courant ;
- le premier plancher habitable ou aménageable doit être positionné suivant un minimum de 0,40 m au-dessus du niveau du terrain naturel dans les zones concernées par l'aléa (aléa moyen, majeur ordinaire et majeur exceptionnel identifié par l'Atlas des Zones Inondables). Dans le cas où le pétitionnaire présente une étude permettant de préciser la cote de crue, la cote du premier plancher habitable ou aménageable pourra être adaptée.
- les clôtures doivent être ajourées de manière à permettre une transparence hydraulique et ne pas repousser les eaux sur le domaine public ou sur les fonds voisins ;
- les constructions doivent être implantées dans le sens d'écoulement des eaux en tenant compte des orientations existantes.

À défaut, des études sur la manière dont est pris en compte cet aléa seront à fournir.

2. Aléa inondation par submersion marine

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est soumise à un risque de submersion marine identifié par le porter à connaissance de l'Etat datant de 2019. Les dispositions associées à ce document sont intégrées à la pièce 6D1 (Porter à connaissance complémentaire aléa submersion marine).

Le phénomène de submersion marine

La submersion marine est « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques sévères » (MEEDAT 1997).

Les submersions envahissent généralement les terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers mais atteignent aussi parfois des altitudes supérieures si des projections d'eaux marines franchissent des ouvrages de protection ou la crête des cordons littoraux.
Les zones basses littorales (ZBL) délimitent ces zones topographiques du littoral vulnérables à la submersion des eaux de mer.

Principes de constructibilité en zones basses littorales (ZBL)

Principes généraux

Sur l'ensemble des ZBL :

Le principe fondamental de prévention visé répond à l'objectif suivant : « à minima, la non-aggravation ou la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face à la survenue d'une submersion marine ».
Par dérogation à l'ensemble des règles ci-après, sont admis, à condition de démontrer qu'il n'existe pas d'autres alternatives et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens :

- Les travaux de création et de mise en place d'infrastructures publiques (routes, ouvrages hydrauliques…) et réseaux (eau, énergie, télécommunication) ainsi que leurs équipements, aux conditions :
    - De prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, à minima, à supporter sans dommages structurels l'impact d'une submersion marine ;
    - De ne pas aggraver l'impact des submersions marines, de ne pas augmenter le risque (justifier d'une neutralité et transparence hydraulique).
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de submersion à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs (ces aménagements ne pourront être mis en œuvre qu'à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'opposition au titre du Code de l'Environnement).
- Les travaux d'aménagement des locaux existants identifiés et localisés au titre du patrimoine bâti en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ou au titre de la protection des monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables en application du livre VI titre II et titre III du code du patrimoine. Dans ce cas, des dispositions tenant compte des contraintes patrimoniales peuvent être autorisées, sous réserve d'être accompagnées de mesures assurant la sécurité des personnes et des biens.
- Les opérations d'ensemble de renouvellement urbain sous réserve de la réalisation d'une étude avec pour objectif de diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les principes de constructibilité ne sont pas applicables aux parcelles ou parties de parcelles non affectées par un aléa. Toute partie d'un projet doit respecter les principes de constructibilité relatifs au niveau d'aléa intercepté par cette partie de projet.
Les parcelles ou parties de parcelles comportant un aléa sans lien hydraulique direct démontré avec une zone en contact avec le littoral, mais résultant d'une prise en compte d'une faible altimétrie ponctuelle en partie terrestre, sont considérées comme non soumises à l'aléa. Cette démonstration sera à fournir dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.

Sur les ZBL où la hauteur de submersion est comprise entre 0,5 m et 1 m d'eau (0,5 m ≤ H < 1 m) – Aléa moyen

Zones portuaires :

- *Construction neuve :*

Sont admis tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, à l'exception des établissements recevant du public de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, ainsi que des établissements recevant du public de type J, R et U de toutes catégories, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 2 m NGF.
Pour les nouveaux quais, appontements, et pontons fixes, la cote d'arase se situera à une cote de 1,50 m 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.

- *Construction existante :*

Sont admis les travaux d'aménagement, sans changement de destination.

Par dérogation, sont admis les travaux d'aménagement avec changement de destination pour création d'établissements recevant du public hors établissements de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, et établissements recevant du public de type J, R et U de toutes catégories, uniquement s'ils respectent les principes d'augmentation de la sécurité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens et sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 2 m NGF.
Par dérogation sont admises les extensions sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable créée soit située à un niveau au moins égal ou supérieur à 2 m NGF.

Côtes sableuses :

- *Construction neuve :*

Sont admis tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, à l'exception des établissements recevant du public de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, ainsi que des établissements recevant du public de type J, R et U de toutes catégories, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 1,20 m au-dessus du terrain naturel.
Par dérogation sont admises sans prescription de cote de plancher :

  - Sous réserve d'être démontables et non ouvertes toute l'année et démontées en période de non exploitation, les constructions nécessaires aux établissements des concessions de plage (conformément au Décret n°2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage), sans création de logements.

- *Construction existante :*

Sont admis les travaux d'aménagement sans changement de destination.
Par dérogation sont admis les travaux d'aménagement avec changement de destination pour création d'établissements recevant du public hors établissements de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, et établissements recevant du public de type J, R et U de toutes catégories, uniquement s'ils respectent les principes d'augmentation de la sécurité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens et sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 1,20 m au-dessus du terrain naturel.

Parkings :

Sont admis :

- Les parkings, sous réserve que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 1,20 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau.
- La création ou l'aménagement de parking souterrain ou semi-enterré, uniquement lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :
  - Projet situé en centre urbain dense ;
  - Projet situé au sein de « dents creuses » ;
  - Projet lié au besoin d'une opération de construction.

  Ces parkings doivent présenter toutes les garanties pour l'évacuation des personnes, permettre de prévenir une hauteur minimale de submersion supérieure de 1,50 m par rapport au terrain naturel et être équipés de dispositifs de pompage.

Par dérogation sont admis la création ou l'aménagement de stationnements publics en surface, sous réserve qu'ils soient fermés par tout dispositif en empêchant l'accès et évacués en période de vigilance vagues-submersions (VVS) orange, et qu'ils soient identifiés au volet submersion du PCS de la commune.

Sur les ZBL où la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 m d'eau (0 m < H < 0,5 m) – Aléa faible

Zones portuaires :

- *Construction neuve :*

Sont admis tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 2 m NGF.

Pour les nouveaux quais, appontements et pontons fixes, la cote d'arase se situera à une cote de 1,50 m 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.

- *Construction existante :*

Sont admis, sans prescription de cote de plancher minimale, les travaux d'aménagement sans changement de destination.
Lorsqu'il y a changement de destination, la cote de plancher habitable ou aménageable doit être située à un niveau supérieur ou égal à 2 m NGF.

Côtes sableuses :

- *Construction neuve :*

Sont admis tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.
Par dérogation sont admises sans prescription de cote de plancher :

  - Sous réserve d'être démontables et non ouvertes toute l'année et démontées en période de non exploitation, les constructions nécessaires aux établissements des concessions de plage (conformément au Décret n°2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage), sans création de logements.

- *Construction existante :*

Sont admis, sans prescription de cote de plancher minimale, les travaux d'aménagement sans changement de destination.
Lorsqu'il y a changement de destination, la cote de plancher habitable ou aménageable doit être située à un niveau supérieur ou égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Parkings :

Sont admis :

- Les parkings, sous réserve que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau.
- La création ou l'aménagement de parking souterrain ou semi-enterré, uniquement lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :
  - Projet situé en centre urbain dense ;
  - Projet situé au sein de « dents creuses » ;
  - Projet lié au besoin d'une opération de construction.

  Ces parkings doivent présenter toutes les garanties pour l'évacuation des personnes, permettre de prévenir une hauteur minimale de submersion supérieure de 1,00 m par rapport au terrain naturel et être équipés de dispositifs de pompage.

Par dérogation sont admis la création ou l'aménagement de stationnements publics en surface, sous réserve qu'ils soient fermés par tout dispositif en empêchant l'accès et évacués en période de vigilance vagues-submersions (VVS) orange, et qu'ils soient identifiés au volet submersion du PCS de la commune.

3. Aléa inondation par ruissellement

Gestion des eaux pluviales

Pour toutes les constructions et opérations, les eaux pluviales doivent être collectées et traitées à l'échelle de l'opération ou de l'unité foncière par la mise en œuvre des dispositifs de rétention adéquats (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent avoir une pente suffisante pour permettre leur écoulement et éviter leur stagnation qui est propice à la prolifération des moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En dehors des UA, où aucune compensation n'est demandée, les surfaces imperméabilisées, à hauteur de 40 m² et plus, doivent faire l'objet d'un traitement sur le terrain.

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau pluvial public dès lors que celui-ci est existant et est en capacité de les recevoir. Le débit de fuite sera adapté en conséquence. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Les eaux retenues doivent néanmoins faire l'objet d'une infiltration sur la parcelle lorsque cela est possible.

Sauf dispositions contraires, pour les constructions nouvelles dont l'emprise est supérieure à 40 m², les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

L'ensemble de ces aménagements (regards, bassin de rétention, etc.) devront être hermétiques à l'entrée des moustiques par l'usage d'un dispositif adapté (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires, etc.).

Des exemples de dispositifs de rétention et d'infiltration sont précisés en annexe A du présent règlement.

La vidange des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra s'effectuer en moins de 24h.

Des essais de perméabilité seront fournis pour justifier la bonne infiltration des eaux pluviales ou le cas échéant le besoin de raccordement au réseau pluvial s'il existe.

Le raccordement des surverses des ouvrages de rétention au réseau pluvial est interdit. Les surverses devront être étudiées suivant les principes de parcours de moindre dommage.

ARTICLE 2 - PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA INCENDIE FEU DE FORET

1. Règles relatives au débroussaillement

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire, mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune. Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.
Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2025, annexé au PLU (document 6C15), réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillement obligatoire et le maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques d'incendie de forêt.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.
En l'absence de débroussaillement, une amende peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.
Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire.

2. Défense contre l'incendie

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.
Cette carte d'aléa identifie, sur le territoire communal : 5 types d'aléas, d'une intensité allant de très faible à très fort.

A partir de cette cartographie un zonage du risque est proposé afin de définir les constructions et usages possibles sur le territoire communal, au regard du croisement de l'aléa, des enjeux et de la défendabilité.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En cas de terrains impactés par différents niveaux de risques, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur les dit-terrains. Toutefois, les dispositions réglementaires les moins restrictives peuvent être prises en compte à condition qu'une étude spécifique complémentaire soit présentée.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit, devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque incendie, sont détaillées au sein de l'article DG-B-2-2a, DG-B-2-2b et DG-B-2-2c.

a. Dispositions communes au sein des zones à risque (F1 et F2)

Voies et accès :

- sauf pour les bâtiments d'activités agricoles, la desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée d'une largeur d'au moins :
  - pour les voies à double sens :
    - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
    - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
    - 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
    - 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - pour les voies à sens unique :
    - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
    - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
    - 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
    - 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

NB : pour les bâtiments spécifiques (ERP, établissement sensible, etc.), se reporter à l'annexe informative n°6D2 du présent PLU.

- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux ;
- le maillage des voies doit éviter au maximum les culs de sac ;
- des aires de retournement, suffisamment dimensionnées en fonction des bâtiments desservis, doivent être mis en place, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant

Implantation des bâtiments :

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les voies et espace de desserte et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie, ou, excepté en zone U, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Autre disposition de sécurité :

- les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas ;
- les arbres de hautes tiges sont limités à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes, fenêtres et volets doivent être :
    - en bois plein en zone F1 ou éventuellement en persienné en zone F2 ;
    - en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes).
- tous éléments extérieurs (volets, fenêtres, gouttières, etc.) en polychlorure de vinyle (PVC) ou équivalent sont interdits ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

b. Dispositions particulières au sein des zones à risque (F1 et F2)

Sont précisées dans les tableaux suivant, selon la zone et le secteur, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou sous conditions, sous réserve qu'elles soient également admises par les dispositions générales et particulières des différentes zones.

	ZONE F1	ZONE F2
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Établissement stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public (ERP)**	Interdit	Admis à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - d'être liés à une activité déjà existante sur le site ; - de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante ; - de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil ; - de respecter les dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)
Habitation	Interdit	Admis à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a).

Exploitation agricole et forestière	Admise à condition : - qu'elle ne comporte pas de logement supplémentaire ; - qu'elle soit nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)	Admise à condition : - qu'elle soit nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)
Autres constructions	Admises à condition : - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a) - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; et/ou - qu'elle soit nécessaire à la gestion de l'environnement.	Admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)
Annexe de type piscine	Autorisées	

	ZONE F1	**ZONE F2**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES **Seules les évolutions des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont admises**		
Changement de destination	Admise à condition que la destination ou sous-destination nouvelle soit autorisée et qu'elle réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a)	
Établissement stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public**	Admis uniquement pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement, de 1m² par personne à abriter.	Pour les ERP de catégories 1, 2 ou 3 et/ou ceux intégrant des locaux à sommeil de type J, U et R, l'extension est admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ; - que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % ou plus de l'effectif ; - que les travaux soient accompagnés de mesures visant à une amélioration de la défendabilité du terrain en répondant aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a) Pour les autres ERP, les extensions sont admises à condition qu'elles répondent

		aux conditions définies dans l'article DG-B-2-2a.
Logement	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a) Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a).	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 40 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a) Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a).
Autres constructions	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a). - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m²	Pour les extensions mesurées et les constructions annexes : admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a).
Travaux courants d'entretien, d'accessibilité, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes	Autorisés	
Piscine		

Dans le calcul des surfaces de plancher et de l'emprise au sol maximales autorisées, les surfaces correspondant aux locaux techniques des piscines d'une superficie inférieure à 5 m², aux auvents, ainsi qu'aux piscines générant une emprise au sol (située à plus de 60 cm du terrain naturel), ne sont pas prises en compte.

<table>
<tr><th></th><th>ZONE F1</th><th>ZONE F2</th></tr>
<tr><td colspan="3">AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES
(nouveau et évolution)</td></tr>
<tr><td>Construction liée aux activités des services d’incendie et de secours</td><td colspan="2">Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation</td></tr>
<tr><td>Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l’intervention des secours</td><td colspan="2">Autorisée</td></tr>
<tr><td>Construction ou aménagements liés à l’exploitation des réseaux d’eau et d’assainissement, d’énergie ou de communication</td><td colspan="2">Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement</td></tr>
<tr><td>Camping ou parc résidentiel de loisirs</td><td>Interdit</td><td>Hors constructions légères, les constructions pérennes sont admises à condition :
- d’une nécessité technique impérative ;
- qu’elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a).</td></tr>
<tr><td>Aire de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Stockage</td><td colspan="2" rowspan="5">Admis à condition qu’ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme dangereuses ou polluantes.
Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être :
- implantés le plus loin possible des formations végétales ;
- desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours.</td></tr>
<tr><td>Décharge</td></tr>
<tr><td>Carrières</td></tr>
<tr><td>Production d’énergie renouvelable au sol</td></tr>
<tr><td>ICPE</td></tr>
</table>

c. <u>Dispositions particulières au sein du secteur à risque (F2p)</u>

Au sein du secteur F2p, les nouvelles constructions de type établissement recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3 et/ou ceux intégrant des locaux à sommeil (J, U et R), et leurs évolutions, sont autorisées à condition que les travaux soient accompagnés de mesures visant à une amélioration de la défendabilité du terrain en répondant aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt (DG-B-2-2a). Ainsi, outre les dispositions générales mentionnées ci-avant, chaque opération doit comporter une réflexion globale sur la réduction du risque et générer des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles, une piste de ceinture peut être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d’une bande de roulement d’au moins 3 mètres de large.

Dans la majorité des cas, les opérations doivent s’inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé, sauf exception dûment justifiée par une nécessité technique ou une implantation impérative.

Les voies créées à l’intérieur de l’opération ne doivent pas être en impasse. En cas d’impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d’aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies de desserte interne doivent présenter une largeur de chaussée d’au moins 3 mètres de large, avec une pente inférieure à 15%.s

ARTICLE 3 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ DANS LA CONSTRUCTION

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).
Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiment dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiment dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureau (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiment industriel de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiment dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissement scolaire, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureau et bâtiment industriel de plus de 300 personnes, établissement sanitaire et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroport, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon **l'Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES ALÉAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par des aléas mouvements de terrain.

Le risque mouvement de terrain a fait l'objet d'un arrêté préfectoral (29/10/1981) dont le périmètre a été modifié le 01/03/1989, pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme. Ce document vaut Plan de Prévention des Risques en application du décret n°95-1089 du 05 Octobre 1995. Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains.

Ce document distingue deux types de zones :

- zones 1 dans lesquelles les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages d'intérêt public
- zones 2 dans lesquelles les constructions nouvelles doivent être soumises à études géotechniques

Il est recommandé dans ces secteurs la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

En outre, au sein des zones et des secteurs réglementaires du PLU, identifiés au sein du règlement graphique, faisant l'objet d'un indice « f » (falaise), toute nouvelle constructions, ouvrages et installations sont interdits. Seules les réhabilitations sont autorisées sans extension des emprises et surfaces de plancher existantes.

ARTICLE 5 – PRISE EN COMPTE DE l'ALÉA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU (cf. document 6D4).

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Conformément aux dispositions de l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux devra être accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

ARTICLE 6 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 29/09/2016 (voies ferrées), 09/01/2023 (autoroutes) et 09/01/2023 (routes départementales) ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune (cf. documents en annexe 6D7).
Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux du 29/09/2016 (voies ferrées), 09/01/2023 (autoroutes), 09/01/2023 (routes départementales) relatif au classement des voies bruyantes dans le Var.

L'arrêté, comprenant une liste et une carte, recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 5 : 10 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (Cf. documents en annexe 6D7).

C/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE & FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMÈTRES DE MIXITÉ SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Modalités d'application

Sur l'ensemble des zones urbaines :

- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 300 et 399 m², ou comportant 4 logements, 30% minimum des logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 400 et 799 m², ou comportant entre 5 et 11 logements, 40% minimum des logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 800 m², ou comportant 12 logements et plus, 50% minimum des logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1.

En deçà de 7 logements prévus au sein de l'opération, les logements dévolus à du social pourront être intégralement dédiés à du logement en accession sociale à la propriété. A partir de 8 logements prévus au sein de l'opération, il est obligatoirement requis une pluralité de typologie entre accession et location sociale.

Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :

- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Au sein du périmètre de l'OAP « Pradeaux Gare », un secteur de mixité sociale augmenté est instauré au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. La réalisation de programmes de logements comportant, à minima, 60% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol.

Cette majoration ne peut excéder 20% de l'emprise au sol autorisable dans la zone ou le secteur.

Un contrat de mixité sociale (CMS) a été conclu avec l'Etat pour la création et le suivi de logements aidés, conformément aux dispositions règlementaires. A cet effet, la commune est attentive à la diversité de l'offre des logements, notamment au sein du périmètre de l'OAP « Pradeaux Gare ».

ARTICLE 2 - PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée recensés sur le règlement graphique (plan de zonage), les locaux destinés aux commerces, et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

D/ PUBLICITE

L'arrêté approuvant le règlement local de publicité (RLP) n°2013-12-11 a été pris sur la commune de Saint Cyr sur mer le 17 décembre 2013. Il permet de délimiter des zones réglementant la publicité.
Il est annexé au plan local d'urbanisme.

E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PORTECTION DES CAPTAGES

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés comme servitude AS1 dans le plan des SUP en annexe du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

F/ RAPPELS DIVERS

Conformément à l'article R431-34-1 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que lorsque le projet porte sur la construction de logements collectifs, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend, si le maire en a fait la demande, le plan intérieur de l'immeuble.

Conformément à l'article R431-2 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés.

G/ DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE 1 – PROMOTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus ;

Exemple de panneaux solaires intégrés par rapport à la pente de la toiture

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

<u>Nouvelle construction de bâtiment</u>

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 500 m², à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; au moins 30% de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m², à usage de bureaux, au moins 30% de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Bâtiments et stationnement existant

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 500 m², à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultats doit être intégré.

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m², à usage de bureau ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat doit être intégré.

Ces prescriptions concernent également les aires de stationnement associées à ces bâtiments dans le cadre de réhabilitation lourde ou lors d'une conclusion/renouvellement d'un :

- Contrat de concession public ;
- Contrat de bail commerciale ;
- Contrat de présentation de service.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation.

A condition de ne pas être incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et de ne pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager :

- 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux, gérés en concession ou délégation service public, d'une emprise au sol supérieure à 1 500m², doit être recouvert d'un aménagement hydraulique ou d'un dispositif végétalisé favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation.

Cette disposition s'applique aux parkings existants, gérés en concession ou délégation de service public, et les parkings nouveaux, non gérés en concession ou délégation de service public, de plus de 10 000 m² dès le 1er janvier 2026 et ceux d'une surface comprise entre 1 500 m² et 10 000 m² à partir du 1er janvier 2028.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

L'arrêté préfectoral du 16 juin 2025, annexé au PLU, réglemente de manière précise, pour la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume, la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes (Cf. Documente e annexe 6C17).

ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VÉHICULES ZÉRO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ÉLECTRIQUE

Il est rappelé que tous les bâtiments neufs doivent respecter les dispositions des articles R111-14 à R111-14-3-2 du Code de l'Habitat et de la Construction concernant l'installation de circuits électriques des parcs de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU.

2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*
- *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

À ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

a) Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage. Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 10 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;
- au moins 90 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout sujet végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

b) Patrimoine végétal

Les éléments de patrimoine végétal identifiés sur le document graphique doivent faire l'objet d'un maintien.
Leurs coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes.

En accord avec les règles de retrait des constructions par rapport aux axes d'écoulement des eaux, et afin de protéger le rôle de corridor écologique et la préservation des ripisylves des fossés et des cours d'eau, le recul des constructions devra respecter un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux classés.

ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

1. **Patrimoine archéologique**

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 (Z.A.C.) 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 R523-4).

Sur la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, ont été définies, par ailleurs, 2 zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°83112-2003 en date du 05/11/2003. À l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis aux services de la préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles Paca, Service régional de 1'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art R.523-4 et art R 523-6).

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, 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 (livre V, art R.523-8).

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III). Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La liste, une carte et les zones de présomption archéologique sont annexées au présent règlement

2. **Protections du patrimoine architectural et bâti communal**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines identifiés sur le document de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur génériques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient :

- de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des propositions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosque, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille…) ;
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitements des cheminements…) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Les éléments identifiés sont détaillés en annexe du présent règlement. Le cas échéant, des règles spécifiques de protection s'appliquent.

ARTICLE 5 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passé une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur maximale de 5 m pour les mâts autorisés ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

En dehors des normes imposées

Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes sont autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m 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 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE 6 – GESTION ECONOME DE LA RESSOURCE EN EAU

Dans l'objectif d'une gestion économe de la ressource en eau, dans toutes les zones et sauf contradiction par une disposition relative à une zone, la surface maximale dédiée aux piscines (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) est limitée à 50 m² maximum.

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond aux noyaux urbains les plus anciens de la commune.

Son règlement vise à respecter la forme urbaine du Centre-Ville et du village des Lecques, en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies de communication, ainsi que la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments.

Division en sous-zone

La zone UA comprend deux secteurs :

- UAa : relatif au village de Saint-Cyr-sur-Mer ;
- UAb : relatif au village des Lecques.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone UA est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur et moyen ; ruissellement ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 3 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UAa	UAb
Destination	**Exploitation agricole et forestière**		
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière		
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Destination	**Commerce et activité de service(s)**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et 2a)*	
	Restauration	Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et 2b)*	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et-2c)*	
	Hôtel	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Lieux de culte		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Interdit	
	Entrepôt		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau	Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et 2d)*	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	
Autres usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit	
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et 3)*	
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s) *(UA2-1 et 3)*	
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Interdit	

ARTICLE UA2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UA, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau précédent, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UA2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UA, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UA1, sous réserve du respect des conditions générales (UA2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
b. Les constructions de la sous-destination « **Restauration** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
c. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
d. Les constructions de la sous-destination « **Bureau** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²**.

UA2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UA, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UA1, sous réserve du respect des conditions générales (UA2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UA2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UA, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UA1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UA1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UA1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UA2-1, UA2-2 et UA2-3.

b. Au sein de la zone UA, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UA1 ;
    - Interdites pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sein des linéaires commerciaux de sauvegarde portés au sein du règlement graphique ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UA1.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle présentes aux articles C1 et C2 du TITRE 2 du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone UA :

- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 300 et 399 m², ou comportant 4 logements, 30% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 400 et 799 m², ou comportant entre 5 et 11 logements, 40% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 800 m², ou comportant 12 logements et plus, 50% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1.

En deçà de 7 logements prévus au sein de l'opération, les logements dévolus à du social pourront être intégralement dédiés à du logement en accession sociale à la propriété. A partir de 8 logements prévus au sein de l'opération, il est obligatoirement requis une pluralité de typologie entre accession et location sociale.

.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m dans les secteurs UAa ;
- 7 m dans le secteur UAb.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

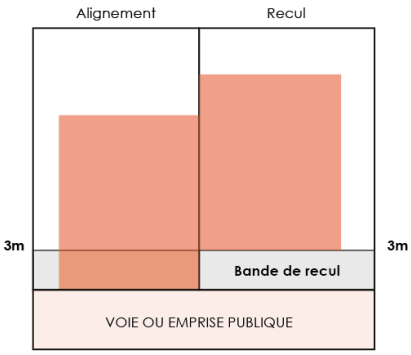
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsque la hauteur du bâtiment nouveau correspond à la hauteur d'un bâtiment édifié en continuité, situé en limite séparative, dont la hauteur est supérieure à la limite de la zone ;
- dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant, légalement autorisé, dont la hauteur est supérieure à la limite de la zone, sans augmenter celle-ci.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :

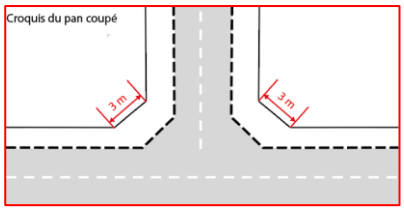
- avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, le long de l'avenue du Port et l'avenue Jean Jaurès ;
- à l'alignement des autres voies et des emprises publiques existantes ou projetées.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

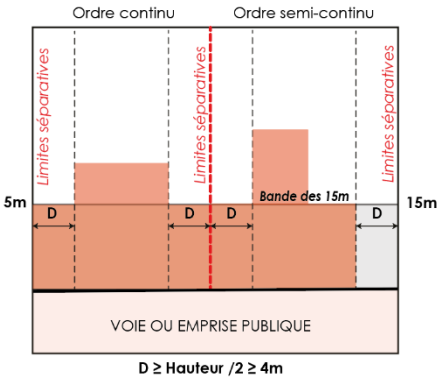
Le long de l'avenue du Port et de l'avenue Jean Jaurès, les balcons en saillie, dans la limite de 1,50 m, sont autorisés dans la marge de recul dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique existante ou projetée doivent être édifiés :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance D de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m).



Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée par rapport au terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des limites séparatives ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

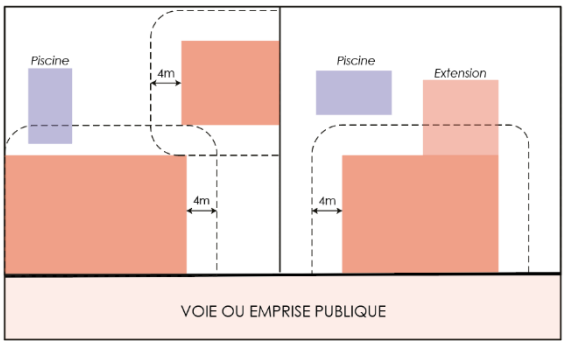
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions comprises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.



Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UA9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont celles des dispositions générales définies au titre 2, augmentées des prescriptions suivantes :

UA9-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville.
Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UA9-2 : Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Seules les toitures-terrasses prise complètement à l'intérieur des toitures à pente (« tropézienne ») sont autorisées. Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites.
Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial, la forme de la toiture ne doit pas être modifiée. Les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière, etc.) doivent également être conservées et restaurés.

En ce qui concerne :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UA9-3 : Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU ;
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre, teintés ou non) sont proscrits.
f) Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.
g) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UA9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions.
b) Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence aux constructions traditionnelles sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celles-ci.
~~c)~~ Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.
d) De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
e) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
f) Seuls les volets à battants sont autorisés.

g) Les lucarnes et les terrasses de toit ne sont autorisées qu'à condition que leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes soient compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.

h) Le positionnement des ouvertures en toiture devra se faire en cohérence avec la composition de la façade et en particulier le rythme de ses ouvertures. Le volume des lucarnes devra être justement proportionné par rapport à la surface et à la forme de la toiture. Pour les lucarnes et terrasses de toit, la surface occupée correspond à la surface projetée (projection sur un plan horizontal).

UA9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

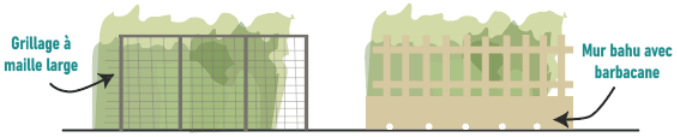
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

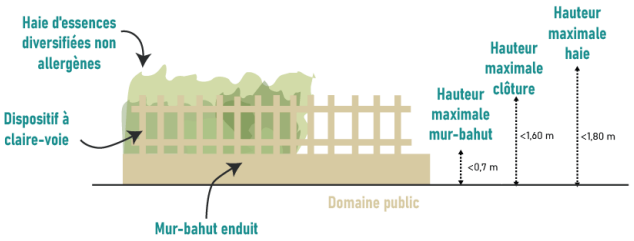
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

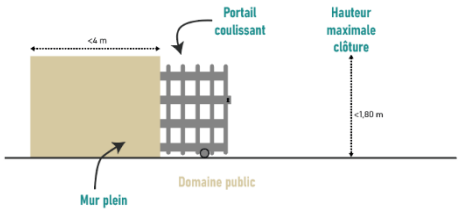
La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Les grillages et dispositifs à claire-voie, avec une hauteur maximale de 1,80 m, sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère optimale.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant uniquement. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres uniquement.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

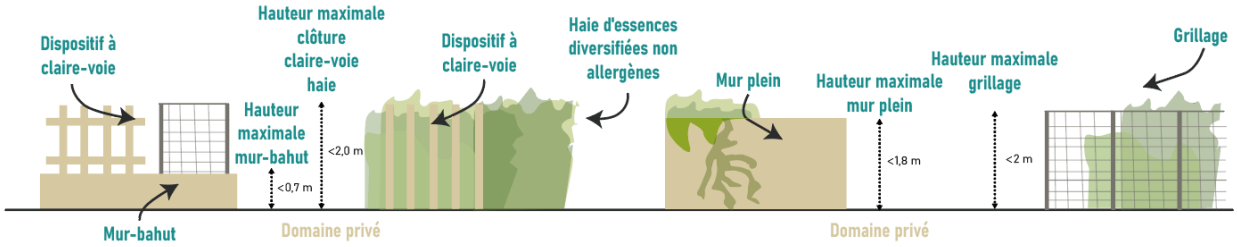
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les grillages sur une hauteur maximale de 2 m.



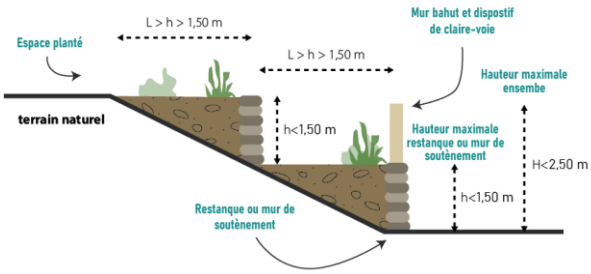
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

c) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UA10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur à partir de 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble, puis 1 place visiteur par tranche de 3 logements entamée. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. En cas d'impossibilité technique, aucune place n'est imposée dans le secteur UAa
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur par tranche de 5 unités d'hébergement entamée 1 place deux-roues par tranche de 5 unités d'hébergement entamée	En cas d'impossibilité technique, aucune place n'est imposée dans le secteur UAa
3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/20m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.

4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
6. Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Cinéma	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	
8. Equipement 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	
9. Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UA11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UA11 - 1 Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UA11-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA12-1 : Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UA12-2 : Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière afin de permettre la fluidité de la circulation et le bouclage des voies au sein de l'opération
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité vis-à-vis de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UA13-1 : Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UA13-2 : Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UA13-3 : Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** correspond aux espaces à dominante d'habitat ou d'équipement collectif à forte densité.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain à forte densité.

Division en sous-zone

La zone UB comprend trois secteurs :

- le secteur UBa relatif aux espaces denses existants créés notamment lors d'opérations d'aménagement antérieures (ZAC du Plan de la Mer, PAE de la Miolane)
- le secteur UBb relatif aux espaces de densification future, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :
  - UBb1 : les espaces généraux dédiés à la densification future ;
  - UBb2 : l'espace spécifique uniquement dédié à l'accueil des gens du voyage.
- le secteur UBc relatif à un espace périphérique d'équipement collectif

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

La zone UB est partiellement concernée par l'OAP sectorielle « Pradeaux-Gare ».

Risques et nuisances :

La zone UB est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à exceptionnel ; ruissellement ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UBa	UBb1	UBb2	UBc
Destination	**Exploitation agricole et forestière**				
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit			
	Exploitation forestière				
Destination	**Habitation**				
Sous-destination	Logement	Autorisé		Interdit	Interdit
	Hébergement				Autorisé
Destination	**Commerce et activité de service(s)**				
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s) *(UB2-1 et 2a)*		Interdit	
	Restauration	Autorisé sous-condition(s) *(UB2-1 et 2b)*			
	Commerce de gros	Interdit			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s) *(UB2-1 et 2c)*		Interdit	
	Hôtel	Autorisé			
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**				
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				Interdit
	Lieux de culte				Autorisé
	Salle d'art et de spectacle				Interdit
	Equipement sportif				
	Autres équipements recevant du public			Autorisé sous condition(s) *(UB2-2e)*	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**				
Sous-destination	Industrie	Interdit			
	Entrepôt				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Bureau	Autorisé sous-condition(s) *(UB2-1 et 2d)*		Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit			
Autres usages et affectations des sols					
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit			
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol					
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…					

<table>
<tr><td>Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</td><td rowspan="2">Autorisé sous-condition(s) (UB2-1 et 3)</td><td>Interdit</td><td rowspan="2">Autorisé sous-condition(s) (UB2-1 et 3)</td></tr>
<tr><td>Affouillements et exhaussements du sol</td><td>Autorisé sous-condition(s) (UB2-1 et 3)</td></tr>
<tr><td>Installation de production d'énergie renouvelable au sol</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
</table>

ARTICLE UB2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UB, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau précédent, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UB2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein des secteurs UBa et UBb, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UB1, sous réserve du respect des conditions générales (UB2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
b. Les constructions de la sous-destination « **Restauration** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
c. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
d. Les constructions de la sous-destination « **Bureau** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²**.
e. Les constructions et installations relevant de la sous-destination « **Autres équipements recevant du public** », sous réserve qu'ils soient dédiés à l'accueil des gens du voyage.

UB2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UB, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UB1, sous réserve du respect des conditions générales (UB2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;

    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UB2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UB, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UB1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UB1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UB1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UB2-1, UB2-2 et UB2-3.

b. Au sein de la zone UB, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UB1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UB1 ;
    - Interdites pour la destination « commerce et activité de service(s) » présente au sein des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle présentes aux articles C1 et C2 du TITRE 2 du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone UB :
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 300 et 399 m², ou comportant 4 logements, 30% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 400 et 799 m², ou comportant entre 5 et 11 logements, 40% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 800 m², ou comportant 12 logements et plus, 50% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1.

En deçà de 7 logements prévus au sein de l'opération, les logements dévolus à du social pourront être intégralement dédiés à du logement en accession sociale à la propriété. A partir de 8 logements prévus au sein de l'opération, il est obligatoirement requis une pluralité de typologie entre accession et location sociale.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 50 % dans les secteurs UBa et UBb
- 20 % dans le secteur UBc.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article 1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m en secteur UBa ;
- 9 m en secteur UBb et UBc.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

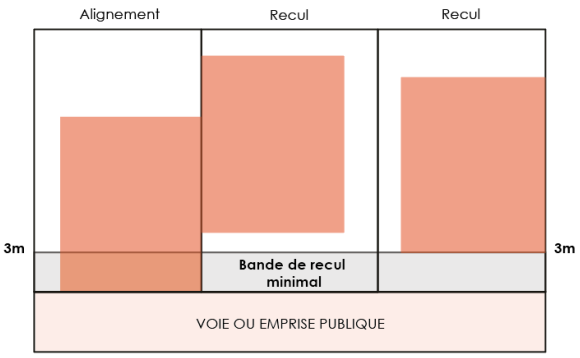
ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs UB, les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

UB6-1 : Dans le secteur UBa

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, le long du boulevard de La Litorne, Avenue du Maréchal Juin et l'avenue de Tauroentum ;
- à l'alignement des autres voies et des emprises publiques existantes ou projetées.



UB6-2 : Dans les secteurs UBb et UBc

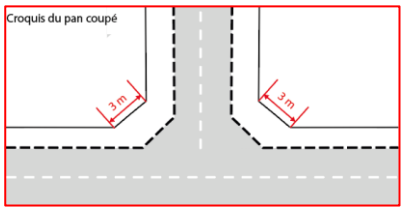
Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent respecter :

- un recul de 5 m le long du boulevard Seillon et du boulevard Ventre, de la route de La Cadière (RD66) et du Chemin du Sauvet ;
- un recul minimal de 5 m le long des autres voies et des emprises publiques existantes ou projetées.

UB6-3 : Dans la zone UB

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

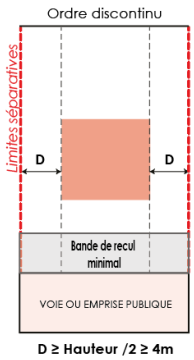
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles) doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Dans la marge de recul, les balcons en saillie, dans la limite de 1,50 m, sont autorisés dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m).



Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles) doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

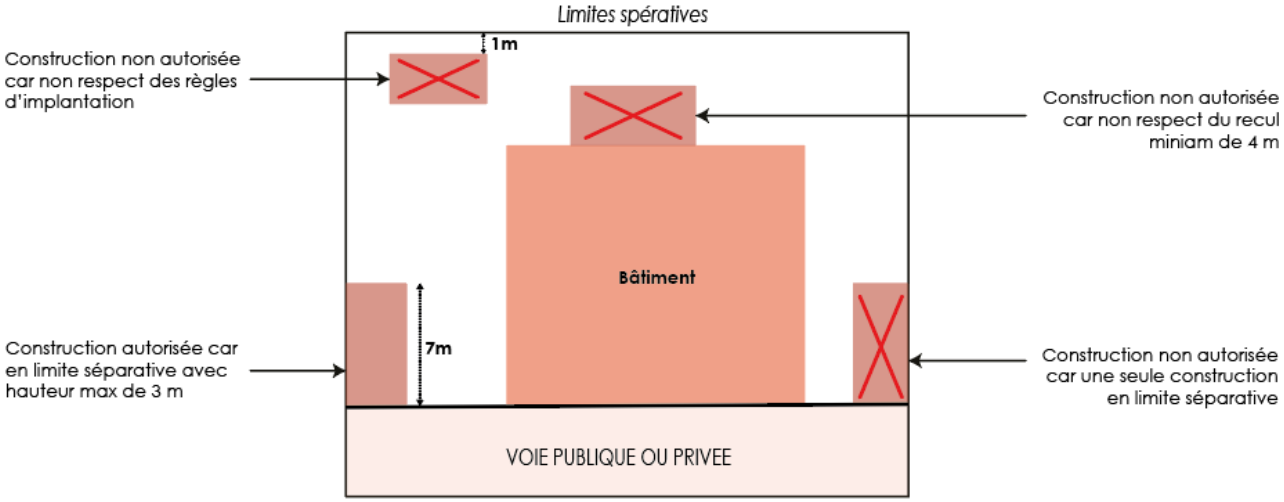
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;

- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

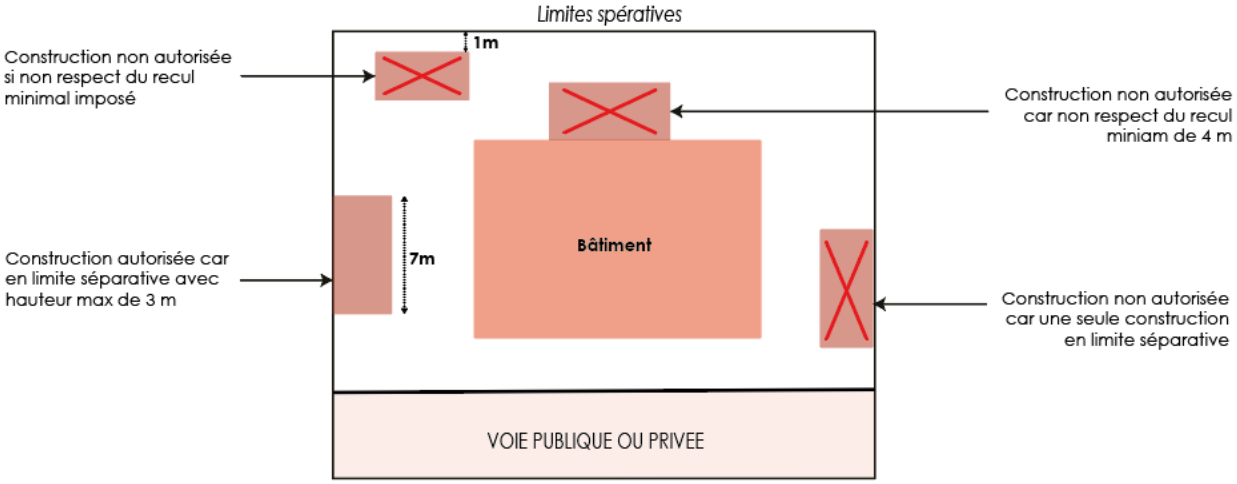
Les murs pignons en limites sont autorisés uniquement lorsque leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage et respectent les conditions cumulatives préalables.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

a) <u>En UBa</u>



b) <u>En UBb et UBc</u>

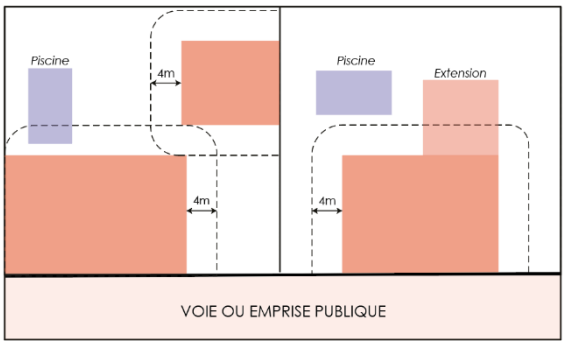


ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions comprises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UB9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UB9-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.
Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UB9-2 : Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »).
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.
La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

En cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial, la forme de la toiture ne doit pas être modifiée. Les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière, etc.) doivent également être conservées et restaurés.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UB9-3 : Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU ;
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UB9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
b) A l'exception du secteur UBc, les volets devront obligatoirement être extérieurs et persiennés.
c) Au sein du secteur UBc, les volets roulants sont autorisés, les coffres devront être intérieurs ou encastrés.

UB9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

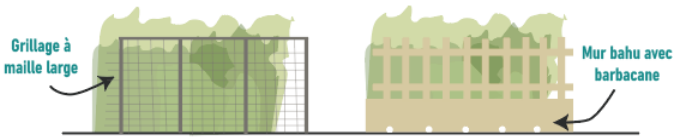
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

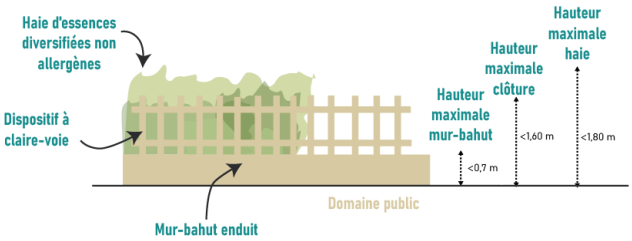
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)</u>

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

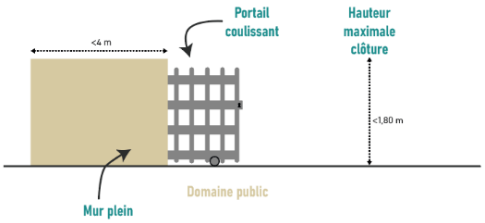
La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant uniquement. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres uniquement.

Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.



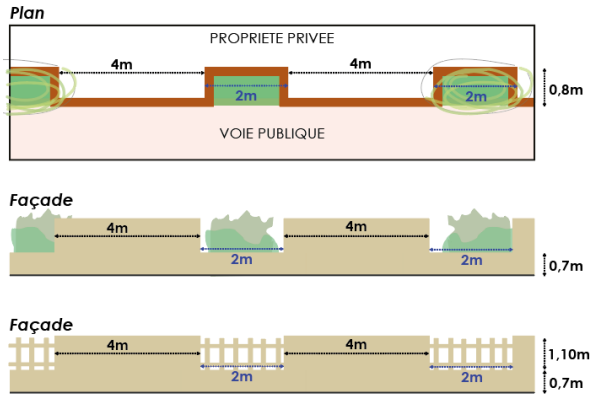
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

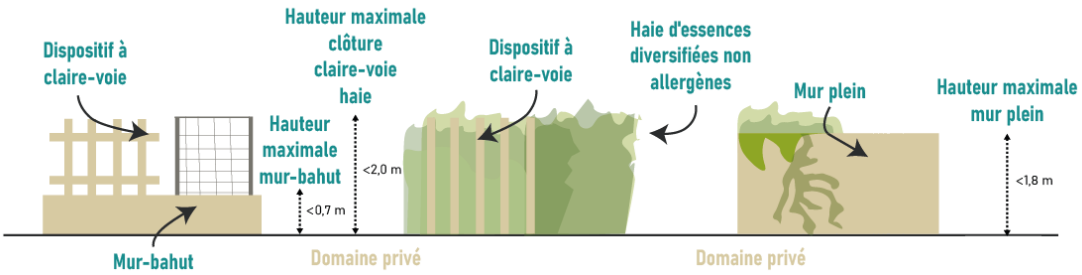
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



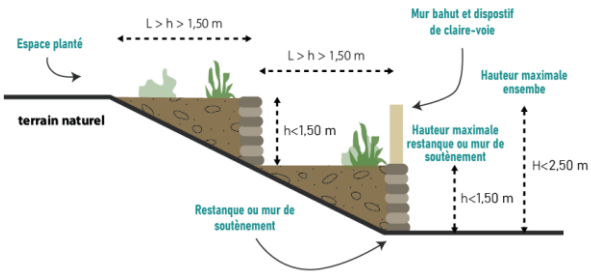
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UB10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	
3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Activité de services avec	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m²	

l'accueil d'une clientèle	1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
6. Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Cinéma	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	
8. Equipement 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	
9. Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UB11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UB11-1 Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être :

- au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UBa et UBb ;
- au minimum égal à 50 % dans le secteur UBc.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement. Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UB11-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

UB11-3 Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération de plus de 10 logements devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables.

Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB12-1 : Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UB12-2 : Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UB13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UB13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UB13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** correspond aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain aéré en privilégiant une implantation éparse à travers une emprise limitée et une prépondérance des espaces libres de toute construction.

Division en sous-zone

Sans objet.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

La zone UC est partiellement concernée par l'OAP sectorielle « Pradeaux-Gare ».

Risques et nuisances :

La zone UC est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à exceptionnel ; ruissellement ;
- Risque submersion marine : faible ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UC
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activité de service(s)**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 2a)*
	Restauration	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 2b)*
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 2c)*
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Autorisé
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Lieux de culte	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipement sportif	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
	Bureau	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 2d)*
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Autres usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 3)*
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisé sous-condition(s) *(UC2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	Interdit

ARTICLE UC2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UC, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau précédent, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UC2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UC, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UC1, sous réserve du respect des conditions générales (UC2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
b. Les constructions de la sous-destination « **Restauration** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
c. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
d. Les constructions de la sous-destination « **Bureau** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²**.

UC2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UC, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UC1, sous réserve du respect des conditions générales (UC2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UC2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UC, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :

- Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UC1 ;
- Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UC1 ;
- Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UC1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UC2-1, UC2-2 et UC2-3.

b. Au sein de la zone UC, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UC1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UC1 ;
    - Interdites pour la destination « commerce et activité de service(s) » présente au sein des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique.

ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle présentes aux articles C1 et C2 du TITRE 2 du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone UC :

- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 300 et 399 m², ou comportant 4 logements, 30% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 400 et 799 m², ou comportant entre 5 et 11 logements, 40% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 800 m², ou comportant 12 logements et plus, 50% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1.

En deçà de 7 logements prévus au sein de l'opération, les logements dévolus à du social pourront être intégralement dédiés à du logement en accession sociale à la propriété. A partir de 8 logements prévus au sein de l'opération, il est obligatoirement requis une pluralité de typologie entre accession et location sociale.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 40 %.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

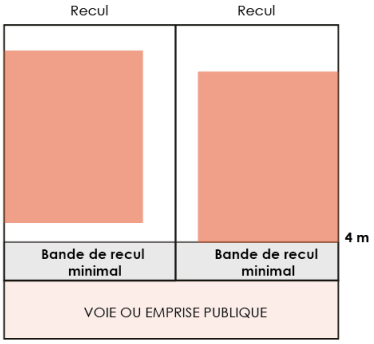
ARTICLE UC5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

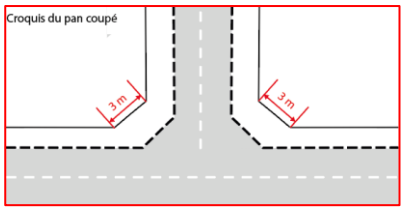
Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques du tènement foncier.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

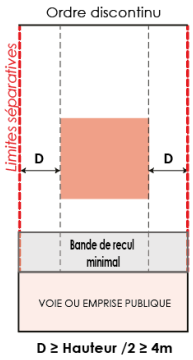
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Dans la marge de recul, les balcons en saillie sont autorisés, dans la limite de 1,50 m, dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m).



Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

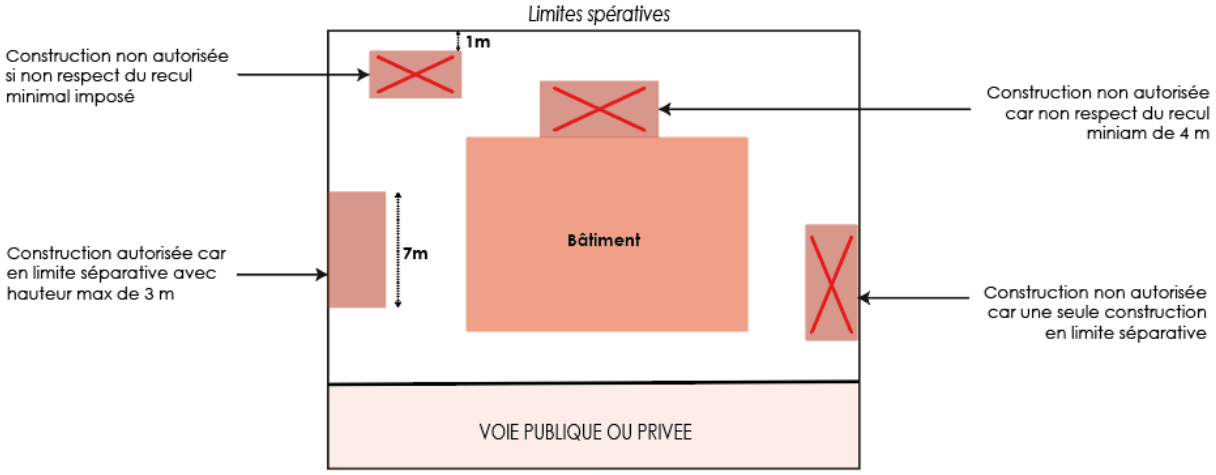
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

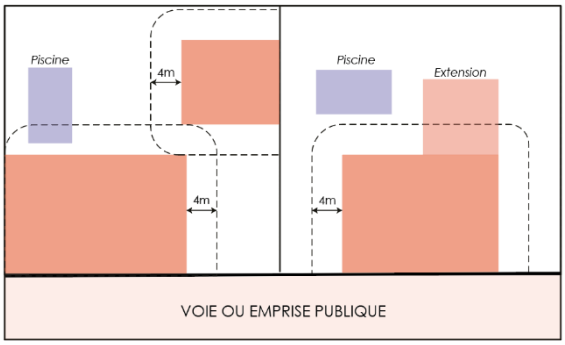
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

Les murs pignons en limites sont autorisés uniquement lorsque leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage et respectent les conditions cumulatives préalables.



ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE



A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UC9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UC9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UC9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UC9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UC9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
b) Les volets devront être extérieurs et persiennés. Les volets roulants sont envisageables pour les baies vitrées, les coffres devront être intérieurs ou encastrés.

UC9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

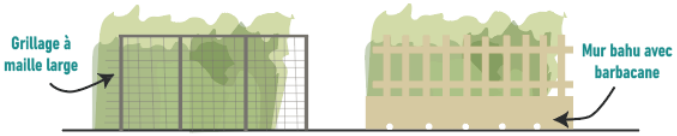
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

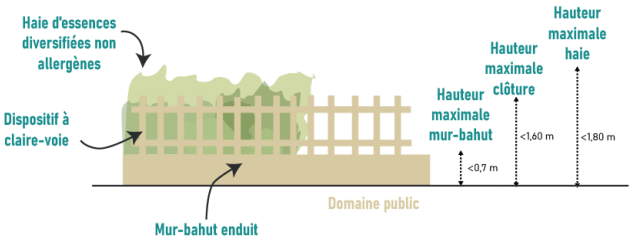
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

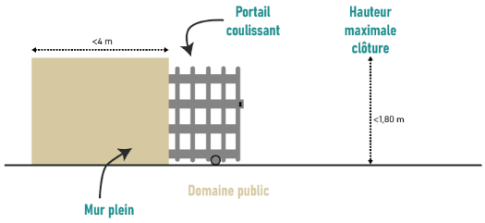
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

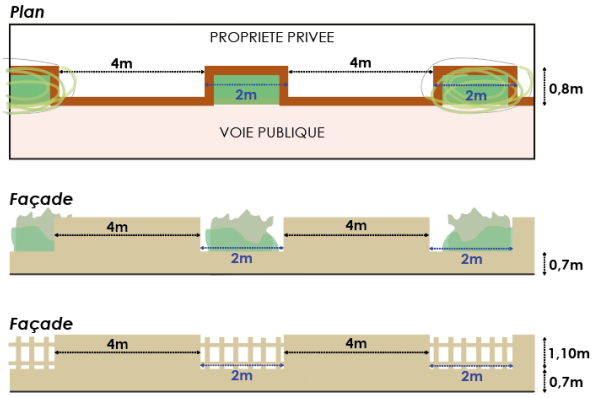
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

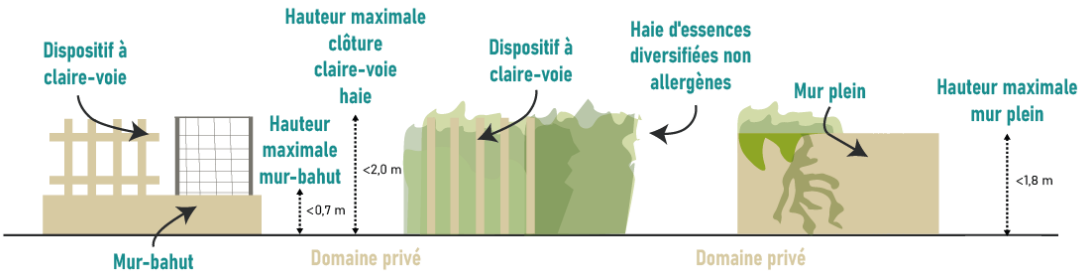
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



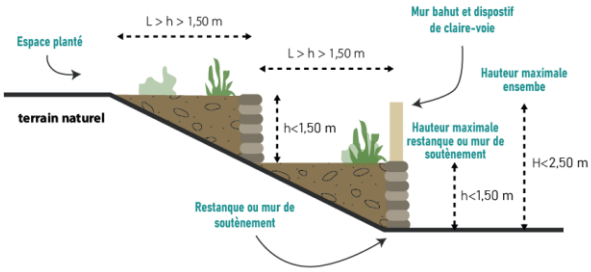
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) <u>Pour les murs de soutènement ou restanque :</u>

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UC10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	
3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
6. Hôtel	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Cinéma	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	
8. Equipement 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	
9. Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher	
10. Centre de congrès et d'exposition	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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UC11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UC11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40% de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement. Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UC11-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

UC11-3 : Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération de plus de 10 logements devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables.

Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UC 12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UC13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UC13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UC13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone **UM** concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

Son règlement vise à respecter le tissu urbain aéré existant dans un objectif de limitation de la densification des espaces d'interface avec les zones agricoles et naturelles. L'objectif est de préserver le caractère paysager de ces secteurs et de prendre en compte les risques.

Division en sous-zone :

La zone UM comprend un secteur :

- UMf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
- UMc relatif aux espaces pourvus d'activités économiques.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UM sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

La zone UM est concernée partiellement par l'OAP sectorielle « Pradeaux-Gare ».

Risques et nuisances :

La zone UM est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à exceptionnel ; ruissellement ;
- Risque submersion marine : faible à fort ;
- Risque mouvement de terrain : zone bleue et rouge ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible à moyen ;
- Exposition au bruit : Catégorie 1 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UM1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UM	UMc	UMf
Destination	**Exploitation agricole et forestière**			
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière			
Destination	**Habitation**			
Sous-destination	Logement	Autorisé sous condition(s) *(UM2-2b ; UM2-3e et 3f)*	Interdit	
	Hébergement	Autorisé sous condition(s) *(UM2-3e et 3f)*		
Destination	**Commerce et activité de service(s)**			
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**			
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		
	Lieux de culte	Autorisé		
	Salle d'art et de spectacle	Interdit		
	Equipement sportif			
	Autres équipements recevant du public			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**			
Sous-destination	Industrie	Interdit		Interdit
	Entrepôt			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Autres usages et affectations des sols				
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit		Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol				
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…				

Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisé sous-condition(s) *(UM2-1 et 2a)*	
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisé sous-condition(s) *(UM2-1 et 2a)*	
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	Interdit	

ARTICLE UM2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UM2-1 : Conditions générales

Au sein de la zone UM, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau présent à l'article UM1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

La démolition et reconstruction de l'existant à l'identique, avec une hauteur de bâti identique sans dépasser 7 m, est autorisée.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UM2-2 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

a. Au sein de la zone UM, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UM1, sous réserve du respect des conditions générales (UM2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
  - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
  - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
  - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

b. Au sein de la zone UM, les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « logement » sont autorisées dans la limite d'un seul logement, et tenant compte des conditions suivantes :
   - La surface de plancher ne peut excéder 150 m² ;
   - L'emprise au sol ne peut excéder 250 m² ;
   - La construction porte sur des parcelles existantes et non encore bâties à la date de prescription de la révision du PLU (26 janvier 2021).
   - La construction justifie d'une absence de toute aggravation du risque incendie et de la bonne défendabilité du site.

UM2-3 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UM, hors secteurs UMf, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
   - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UM1 ;
   - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UM1 ;
   - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UM1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UM2-1, UM2-2 et UM2-3.

b. Au sein de la zone UM, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
   - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UM1 ;
   - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UM1 ;
   - Interdites pour la destination « commerce et activité de service(s) » présente en rez-de-chaussée des constructions.

c. Au sein du secteur UMc, nonobstant les articles UM1 et UM2-2, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés pour les sous-destinations cibles suivants :
   - « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
   - « **Restauration** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
   - « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²**.

d. Au sein de la zone UM, hors secteur UMf, nonobstant l'article UM1, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Equipement sportif » et « Autres équipements recevant du public » à condition :
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
   - Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

e. Au sein de la zone UM, hors secteur UMf, nonobstant l'article UM1, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la destination « habitation », à condition :
   - Pour les annexes, à l'exception des piscines, que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure ou égale à **20 m²** ;
   - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par propriété, que la surface de plancher supplémentaires soit inférieure ou égale à **40 m²** et sans que la surface de plancher totale des constructions n'excède **300 m²** ;
   - Que l'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) soient inférieure ou égale à **300 m²** ;
   - Qu'il n'y ait pas de création d'habitation supplémentaire.

f. Au sein de la zone UM, hors secteur UMf, nonobstant l'article UM1, est également autorisé les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) des constructions légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la destination « habitation », à condition :
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à la surface de plancher existante avant travaux, conformément à la première autorisation d'urbanisme accordée ;
   - Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale inférieure ou égale à l'emprise au sol existante avant travaux, conformément à la première autorisation d'urbanisme accordée ;
   - Que la nouvelle construction respecte les dispositions générales et les dispositions particulières à la zone ;

- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau, sauf contrainte technique avérée et dument justifiée ;
- Qu'il n'y ait pas de création d'habitation supplémentaire.

Une implantation différente, sur une même unité foncière, est autorisée à condition de démontrer une meilleure intégration dans le paysage et l'environnement des constructions, en relation avec les risques et les aléas auxquels le terrain est soumis.

ARTICLE UM3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 25%.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UM5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

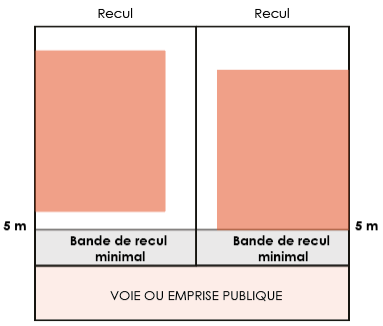
Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Dans le cas d'extensions ou de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne pourra dépasser la hauteur de 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



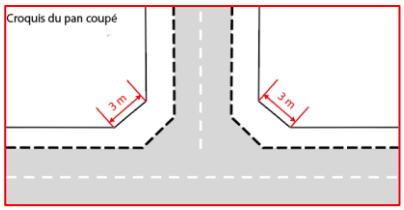
Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques du tènement foncier.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

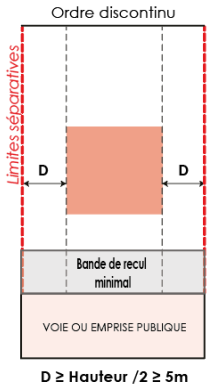
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Dans la marge de recul, les balcons en saillie sont autorisés, dans la limite de 1,50 m, dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 5 m (D ≥ H /2 avec minimum de 5 m).



Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

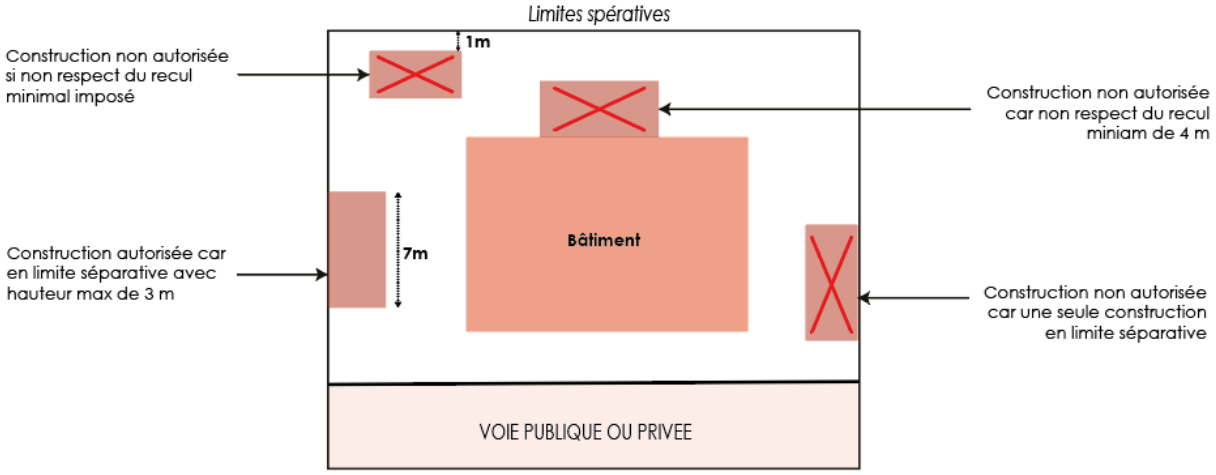
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

Les murs pignons en limites sont autorisés uniquement lorsque leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage et respectent les conditions cumulatives préalables.

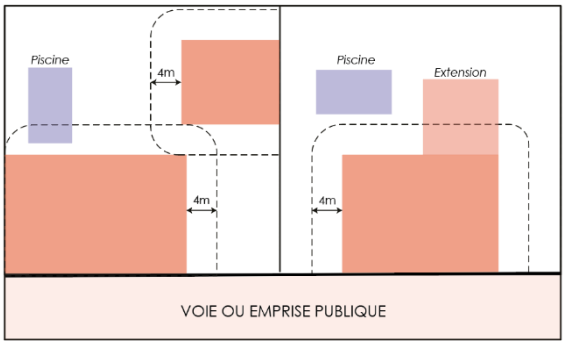


ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UM9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UM9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UM9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
-
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UM9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
   La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UM9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
b) Les volets devront être extérieurs et persiennés. Les volets roulants sont envisageables, les coffres devront être intérieurs ou encastrés.

UM9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

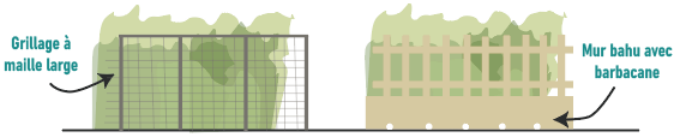
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

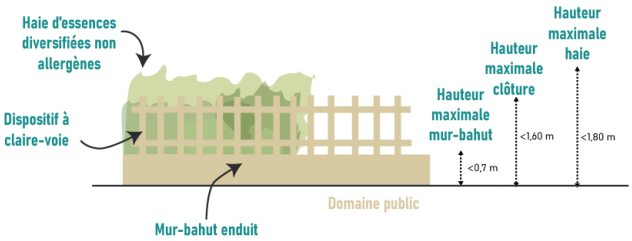
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

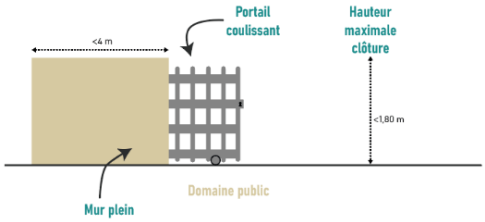
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

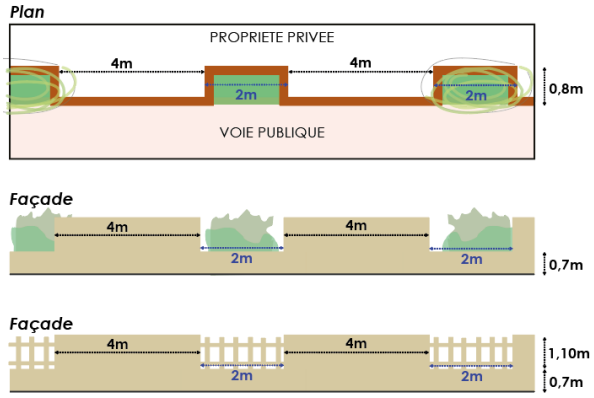
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

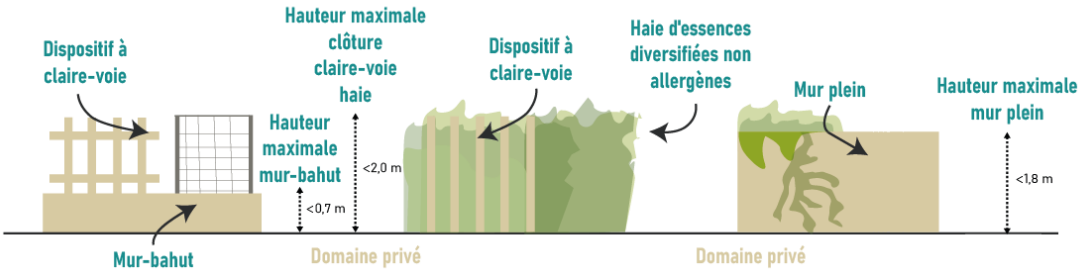
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



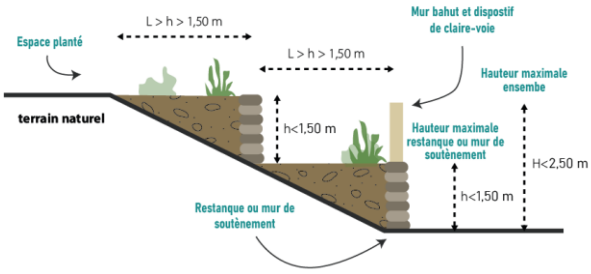
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UM10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	

3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
6. Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Equipement 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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UM11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UM11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50% de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement. Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UM11-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

UM11-3 : Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération de plus de 10 logements devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables.

Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UM12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UM 12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UM13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UM13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UM13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UM13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

Son règlement vise le maintien et le renforcement de la vocation commerciale de la zone d'activité des Pradeaux (UEa) et de la vocation artisanale de la zone de Cagueloup (UEb)

Division en sous-zone :

LA zone UE comprend deux secteurs :

- UEa relatif à la zone d'activités des Pradeaux.
- UEb relatif la zone d'activité de Cagueloup.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

La zone UE est concernée partiellement par l'OAP sectorielle « Pradeaux-Gare » et l'OAP « Pradeaux ».

Risques et nuisances :

La zone UE est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à exceptionnel ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UEa	UEb
Destination	**Exploitation agricole et forestière**		
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit	Autorisé
	Exploitation forestière		
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s) *(UE2-1 et 2a)*	
	Hébergement	Autorisé	Interdit
Destination	**Commerce et activité de service(s)**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé sous-conditions *(UE2-1 et 2b)*
	Restauration		Interdit
	Commerce de gros		Autorisé sous-conditions *(UE2-1 et 2c)*
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		Interdit
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Cinéma	Autorisé	
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Lieux de culte		
	Salle d'art et de spectacle		Interdit
	Equipement sportif		Autorisé
	Autres équipements recevant du public		Interdit
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt		Autorisé
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit
Autres usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			Autorisé
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)			Interdit

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisé sous-condition(s) *(UE2-1 et 3)*
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisé sous-condition(s) *(UE2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	Interdit

ARTICLE UE2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UE, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau présent à l'article UE1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UE2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UE, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UE1, sous réserve du respect des conditions générales (UE2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Logement** » sous réserve qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente sur le site, qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et service public et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, (gardiennage, surveillance des installations, etc.), et d'une surface de plancher, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **90 m²**.

Au sein du secteur UEb uniquement, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UE1, sous réserve du respect des conditions générales (UE2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

b. Les constructions de la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve qu'elles soient liées à une construction d'une autre destination ou sous-destination autorisée ou admise dans la zone et qu'elle présente un caractère accessoire par rapport à l'activité principale, et d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **50 m²** ;
c. Les constructions de la sous-destination « **Commerce de gros** » sous réserve qu'elles soient liées à une construction d'une autre destination ou sous-destination autorisée ou admise dans la zone et qu'elle présente un caractère accessoire par rapport à l'activité principale, et d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **50 m²** .

UE2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UE, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UE1, sous réserve du respect des conditions générales (UE2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;

    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UE2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UE, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UE1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UE1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UE1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UE2-1, UE2-2 et UE2-3.

b. Au sein de la zone UE, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UE1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UE1.

c. Nonobstant les articles UE1 et UE2-2-a, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :
    - Que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à **70 m² ;**
    - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par propriété, que la surface de plancher totale des constructions n'excède **250 m²** ;
    - Que l'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) soient inférieure ou égale à **250 m²** ;
    - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m dans le secteur UEa ;
- 7 m dans le secteur UEb.

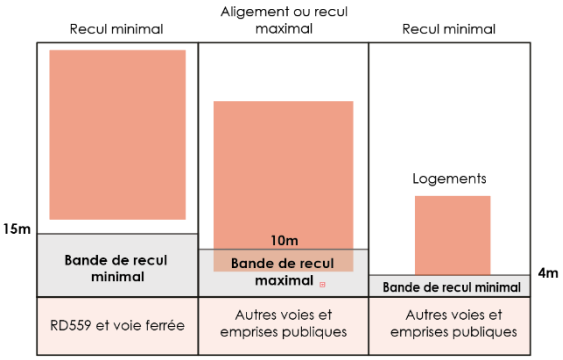
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 15 m par rapport à la route départementale n°559 et de la voie ferrée ;
- avec un recul maximal de 10 m des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce recul est fixé à 4 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation ;
- pour les constructions de la sous-destination « logement », avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Au sein du secteur UEb, un recul de 10 mètres peut être imposé en fonction de la destination et sous-destination des constructions envisagées.

Pour les constructions de la destination « logement », les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

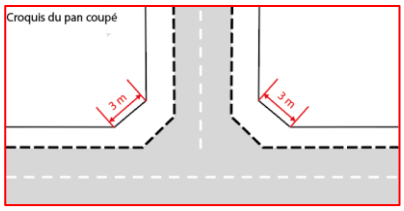
- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement ;

- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

Pour les constructions de la destination « logement », les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

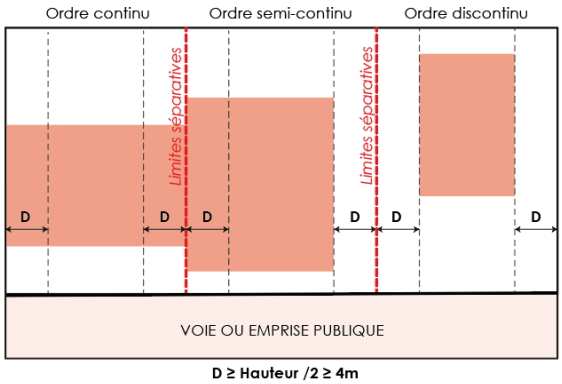
ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs UE, les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

UE7-1 : Dans le secteur UEa

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m) par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle
- soit en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m).



UE7-2 : Dans le secteur UEb

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 5 m (D ≥ H /2 avec minimum de 5 m.

UE7-3 : Dans la zone UE

Pour les constructions de la sous-destination « logement », le recul minimal est fixé à 4 m minimum.

Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit soit limitée en tout point à 3 m
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des limites séparatives ;

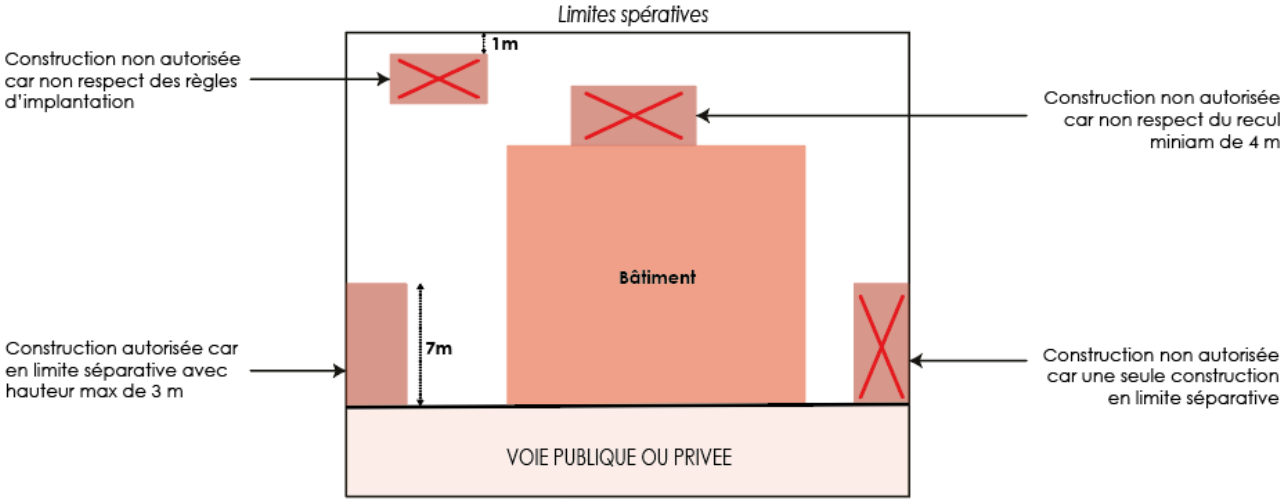
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Pour les constructions de la sous-destination « logement », les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles) doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

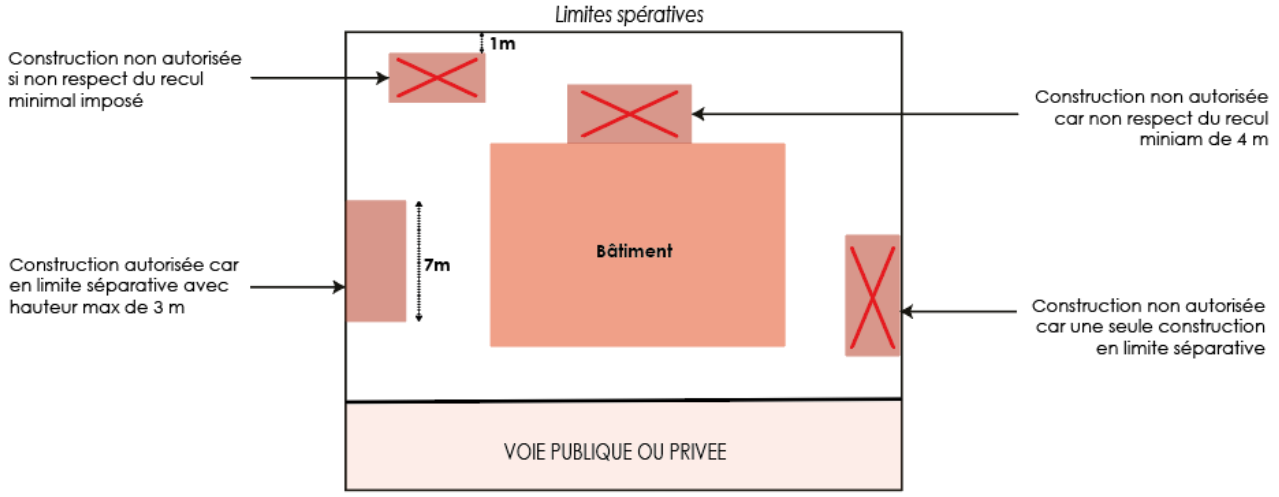
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

En cas d'alignement par rapport à la voie



En cas de recul par rapport à la voie



ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

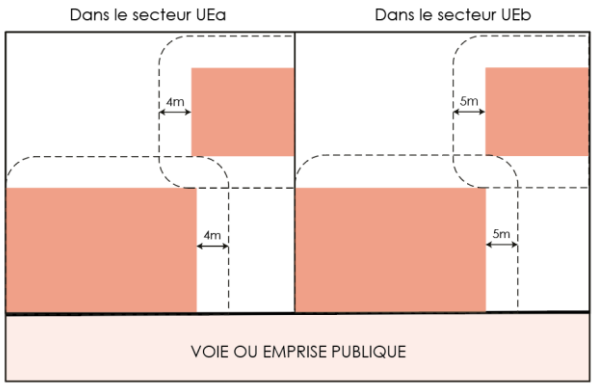
Dans l'ensemble des secteurs UE, les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

UE8-1 : Dans le secteur UEa

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

UE8-2 : Dans le secteur UEb

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 5 m entre-elles.



Dans l'ensemble des zones, les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UE9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UE9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble

UE9-2 Couvertures

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UE9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.
g) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.
h) Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

UE9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

UE9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

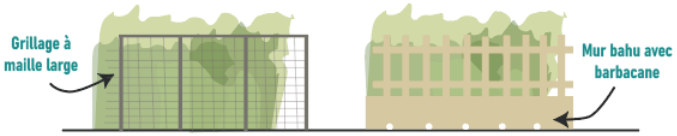
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

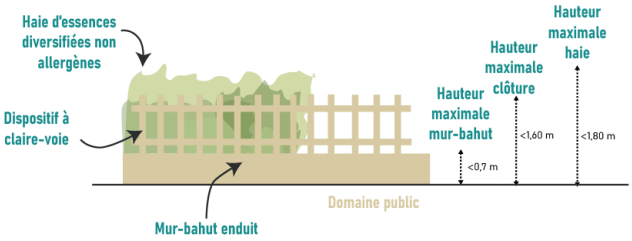
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)</u>

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

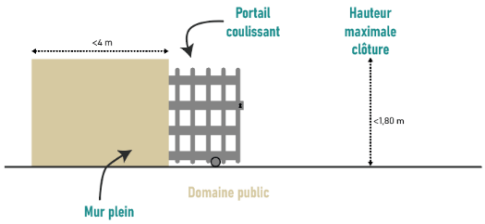
La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.

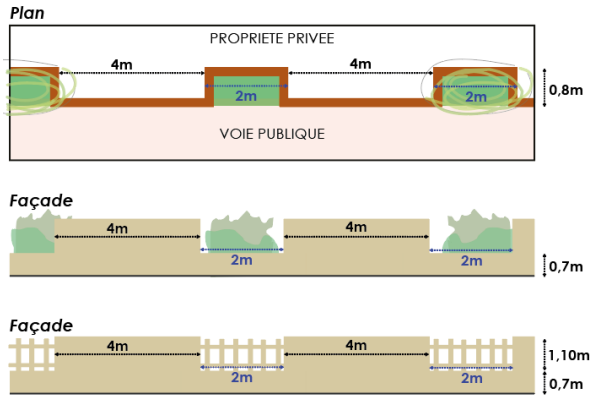
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.



b) Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

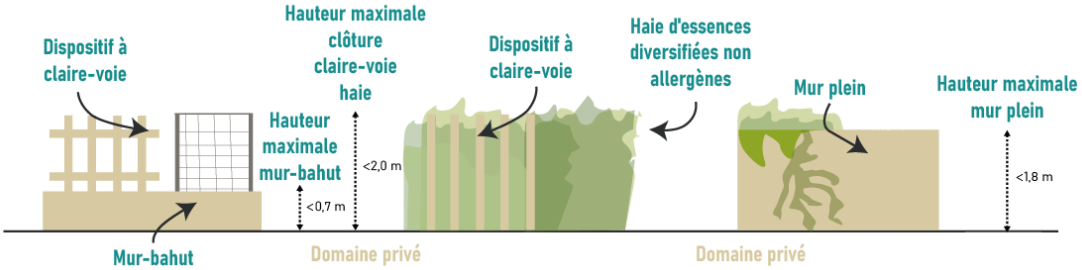
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



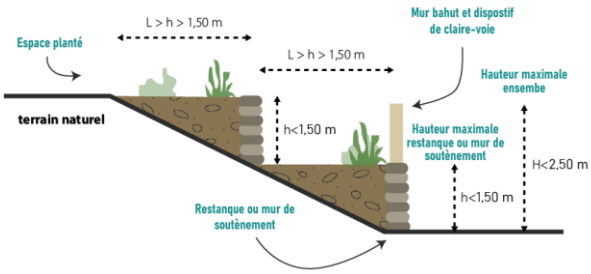
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UE10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	
3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Commerce de gros	1 place / 100 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	

6. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Hôtel	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
8. Cinéma	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	
9. Equipement 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	
10. Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher au minimum.	
11. Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher	
12. Centre de congrès et d'exposition	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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UE11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UE11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être :

- au minimum égal à 15% de la superficie totale du terrain dans le secteur UEa,
- au minimum égal à 20 % dans le secteur UEb.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UE11-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

Ils seront :

- plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.
- Pourvu d'un dispositif d'ombrage intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable conformément à l'article G1 à 2 du TITRE 2 du présent règlement.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement des sujets sous forme d'llots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UE 12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UE13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UE13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UE13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone **UH** correspond à une zone ayant pour vocation d'accueillir de l'hébergement hôtelier et des activités hôtelière.

Son règlement vise à maintenir la vocation des structures hotellières existantes et l'aménagement d'espaces nouveaux dans une optique d'amélioration et de diversification de l'offre d'hébergement touristique.

Division en sous-zone :

Sans-objet.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UH sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone UH est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UH
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s) *(UH2-1 et 2a)*
	Hébergement	Interdit
Destination	**Commerce et activité de service(s)**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Lieux de culte	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipement sportif	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Autres usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Autorisé sous-condition(s) *(UH2-1 et 3)*
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s) *(UH2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Interdit

ARTICLE UH2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UH, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau présent à l'article UH1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UH2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UH, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UH1, sous réserve du respect des conditions générales (UH2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Logement** » sous réserve qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente sur le site, qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des hôtel, (gardiennage, surveillance des installations, etc.), et d'une surface de plancher, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **90 m²**.

UH2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UH, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UH1, sous réserve du respect des conditions générales (UH2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** » liées à la sous-destination « hôtel », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UH2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UH, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UH1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UH1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UH1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UH2-1, UH2-2 et UH2-3.

b. Au sein de la zone UH, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UH1 ;

- Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UH1.

c. Nonobstant les articles UH1 et UH2-2-a, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :
    - Que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à **50 m² ;**
    - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par propriété, que la surface de plancher totale des constructions n'excède **200 m²** ;
    - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale à la date d'approbation du PLU ;
    - Que l'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) soient inférieure ou égale à **200 m²** ;
    - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE UH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

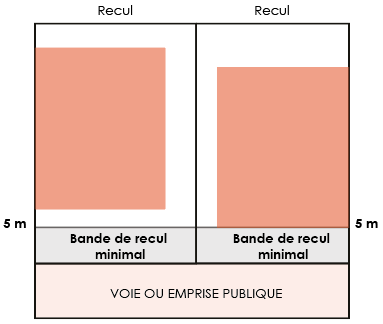
- 7m pour les constructions de la sous-destination « logement » ;
- 9m pour les constructions des autres destinations et sous-destination.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques

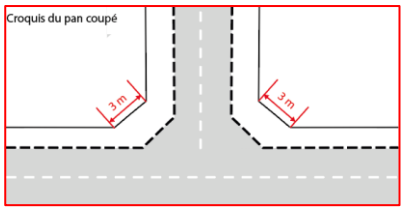
Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques du tènement foncier.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

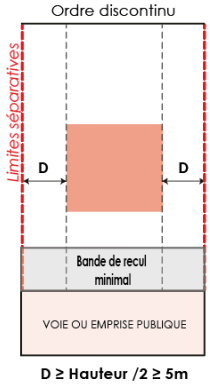
Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Dans la marge de recul, les balcons en saillie sont autorisés, dans la limite de 1,50 m, dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 5 m (D ≥ H /2 avec minimum de 5 m).



Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

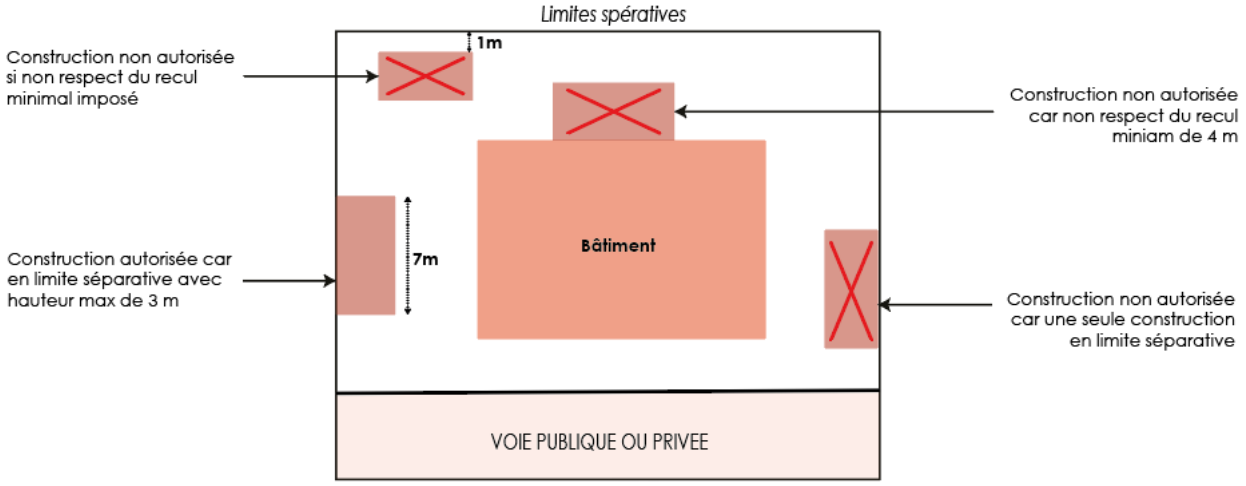
- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

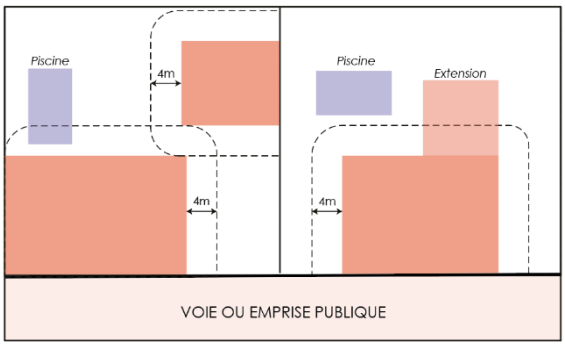


ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UH9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UH9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.
Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le permis de construire peut-être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UH9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.
Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »).
- les autres toitures-terrasses accessibles, sous réserve d'une implantation supérieur à 5 mètres des voies publiques ou privées ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal

UH9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UH9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

UH9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

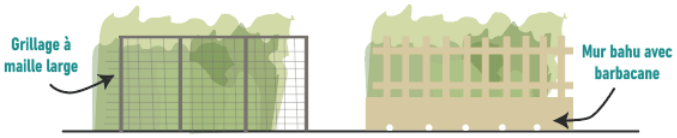
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

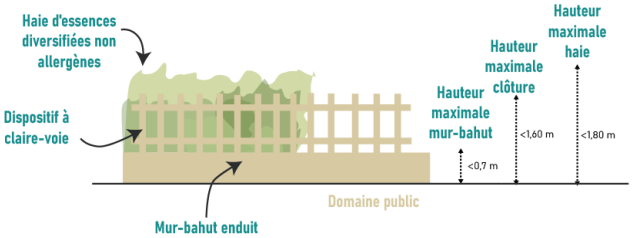
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

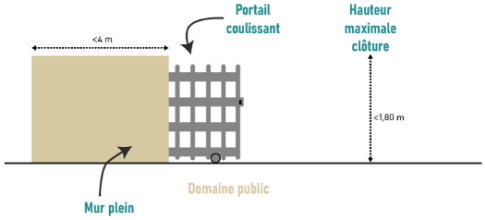
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

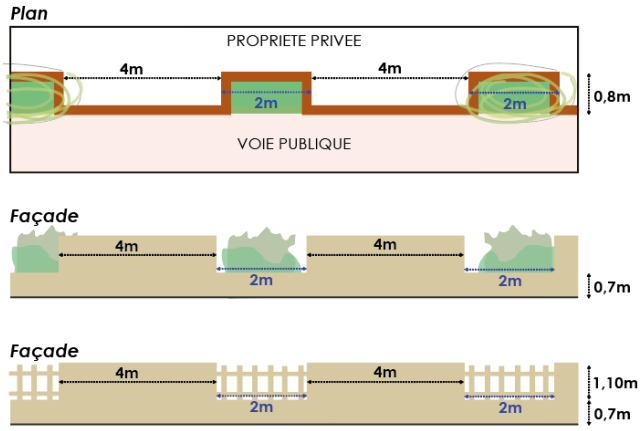
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

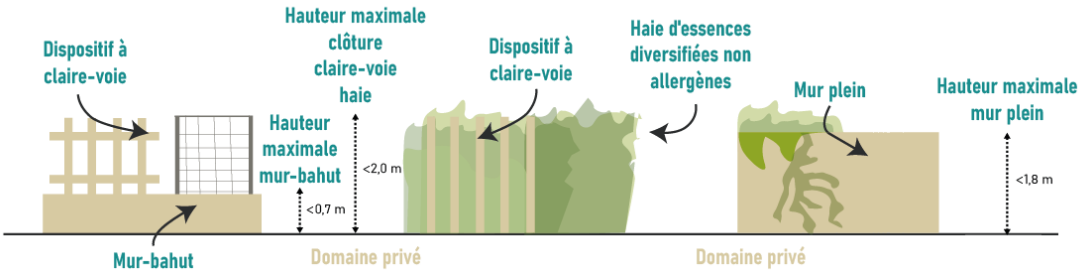
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



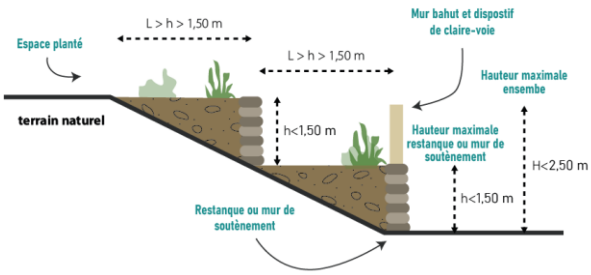
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UH10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	
3. Hôtel	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
4. Equipement 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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UH11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UH11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UH11-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

UH11-3 : Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables.

Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UH12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UH12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UH13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UH13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UH13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UH13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** correspond aux espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales.

Son règlement vise à préserve les espaces littoraux tout en permettant un maintien et un développement des activités portuaires et balnéaires.

Division en sous-zone :

- Le secteur **UPtg** correspond aux espaces d'arrière-port et d'arrière-plage, relatifs au périmètre de transfert de gestion.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UP sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone UP est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque submersion marine : faible à modéré ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UP1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UP	UPtg
Destination	**Exploitation agricole et forestière**		
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement		
Destination	**Commerce et activité de service(s)**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2a et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2d et 4)*
	Restauration	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2a et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2d et 4)*
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2a et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2d et 4)*
	Hôtel	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2b et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2e et 4)*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2b et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2e et 4)*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
	Lieux de culte		
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2b et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2e et 4)*
	Equipement sportif	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2b et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2e et 4)*
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2b et 4)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2e et 4)*
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 ; 2c et 4)*	Interdit
	Entrepôt		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	Interdit	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Autres usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			

Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 et 3)*	Autorisé sous-condition(s) *(UP2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	Interdit	Interdit

ARTICLE UP2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UP2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UP et dans le sous-secteur UPtg, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectations du sol identifiées dans le tableau présent à l'article UP1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UP2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UP sont autorisées les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UP1, sous réserve du respect des conditions générales (UP2-1) auxquelles s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions des sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** », « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » et « **Restauration** » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritimes, ou participant à l'animation du port ;
b. Les constructions des sous-destinations « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **Salles d'art et de spectacles** », « **Equipements sportifs** » et « **Autres équipements recevant du public** » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritimes, ou participant à l'animation du port ;
c. Les constructions des sous-destinations « **Industrie** » et « **Entrepôt** » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires et maritime.

Au sein du secteur UPtg sont autorisées les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UP1, sous réserve du respect des conditions générales (UP2-1) auxquelles s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

d. Les constructions des sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** », « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » et « **Restauration** » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires, maritimes, liées à l'activité économique du port ou liée au développement touristique balnéaire de la commune ;
e. Les constructions des sous-destinations « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **Salles d'art et de spectacles** », « **Equipements sportifs** » et « **Autres équipements recevant du public** » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités portuaires, maritimes, liées à l'activité économique du port ou liée au développement touristique balnéaire de la commune.

UP2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UP et dans le sous-secteur UPtg, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UP1, sous réserve du respect des conditions générales (UP2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;

- L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
- Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.

UP2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UP et dans le sous-secteur UPtg, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisées pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UP1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UP1 ;
    - Autorisées sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UP1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UP2-1, UP2-2 et UP2-3.

b. Au sein de la zone UP et dans le sous-secteur UPtg, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisées pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UP1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UP1 ;
    - Interdites pour la destination « commerce et activité de service(s) » présente en rez-de-chaussée des constructions.

ARTICLE UP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

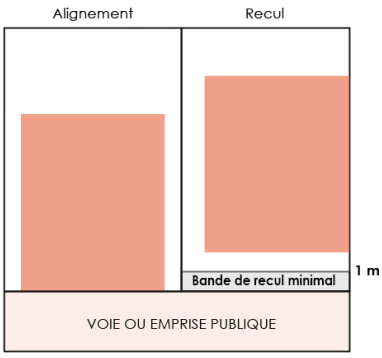
Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

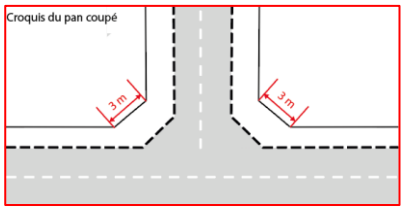
Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

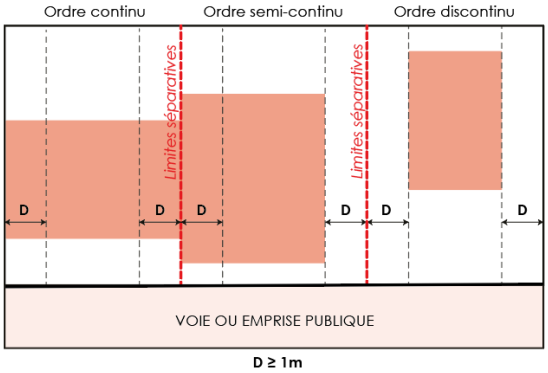
Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées de manière continue, semi-continue ou discontinue avec un recul de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UP9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.
Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble

UP9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.
Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.
Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.
La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UP9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UP9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

UP9-5 Clôtures

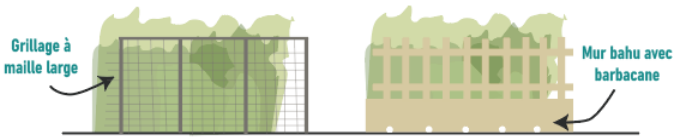
Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

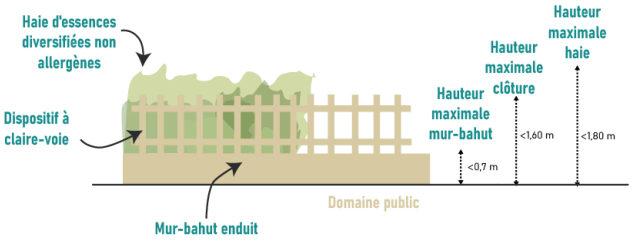
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)</u>

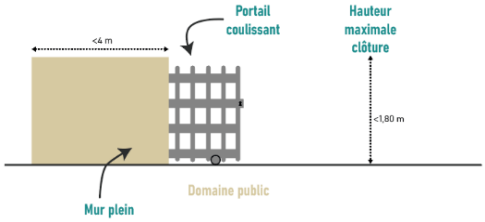
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Sont proscrits :

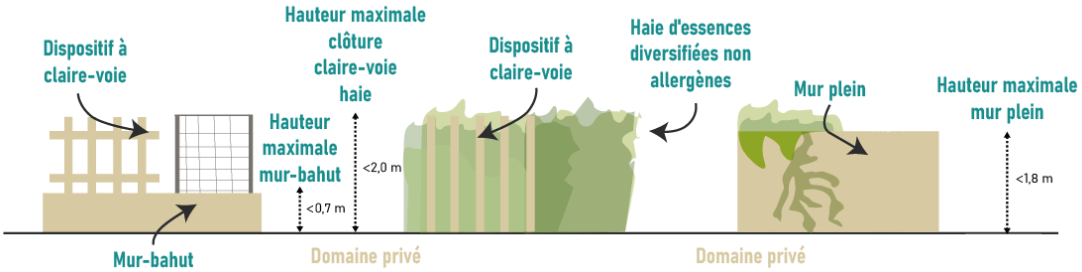
- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;

- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



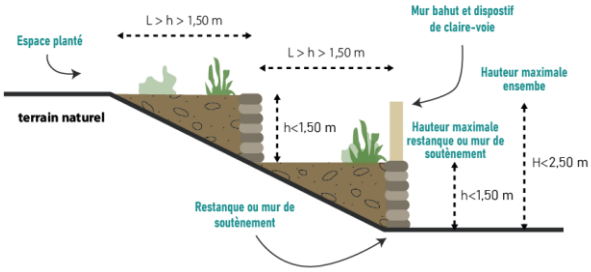
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

c) <u>Pour les murs de soutènement ou restanque :</u>

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UP10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
2. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
3. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
4. Equipement 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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UP 11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UP11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espaces libres n'est pas règlementé.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être

végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

UP11-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UP12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UP 12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UP13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UP13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UP13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UP13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare.

Son règlement vise à encadrer les futures opérations d'aménagement et d'habitation prévues à proximité de la gare.

Division en sous-zone :

Sans objet.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

La zone UR est intégralement concernée par l'OAP sectorielle « Pradeaux-Gare ».

Risques et nuisances :

La zone UR est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à exceptionnel ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UR1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		UR
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activité de service(s)**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous-condition(s) *(UR2-1 et 2a)*
	Restauration	Autorisé sous-condition(s) *(UR2-1 et 2b)*
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous-condition(s) *(UR2-1 et 2c)*
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Lieux de culte	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipement sportif	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	
Autres usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Autorisé sous-condition(s) *(UR2-1 et 3)*
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s) *(UR2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Interdit

ARTICLE UR2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UR2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone UR, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau présent à l'article UR1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UR2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UR, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article UR1, sous réserve du respect des conditions générales (UR2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
b. Les constructions de la sous-destination « **Restauration** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²** ;
c. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve d'une surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, inférieure ou égale à **300 m²**.

UR2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone UR, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article UR1, sous réserve du respect des conditions générales (UR2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

UR2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone UR, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article UR1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article UR1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article UR1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles UR2-1, UR2-2 et UR2-3.

b. Au sein de la zone UR, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article UR1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article UR1.

ARTICLE UR3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle présentes aux articles C1 et C2 du TITRE 2 du présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone UR :

- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 300 et 399 m², ou comportant 4 logements, 30% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est comprise entre 400 et 799 m², ou comportant entre 5 et 11 logements, 40% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social ;
- pour toutes les opérations à destination d'habitation dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 800 m², ou comportant 12 logements et plus, 50% minimum de logements prévus au sein de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 1.

En deçà de 7 logements prévus au sein de l'opération, les logements dévolus à du social pourront être intégralement dédiés à du logement en accession sociale à la propriété. A partir de 8 logements prévus au sein de l'opération, il est obligatoirement requis une pluralité de typologie entre accession et location sociale.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UR5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m.

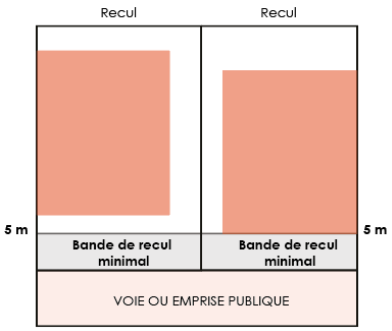
Toutefois, la hauteur maximale peut être portée à :

- 12 m pour les constructions situés le long de la voie ferrée si ceux-ci développent un projet architectural de qualité.
- 13,50 m pour les constructions nécessaires à l'aménagement du pôle d'échange multimodal lié au projet LNPCA

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, et sauf indications contraires portées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare », les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



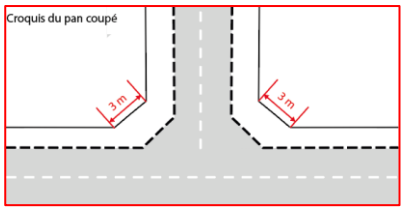
Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la voie ou de l'emprise publique ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des voies ou emprises publiques ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des voies ou emprises publiques du tènement foncier.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, légalement autorisé, à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



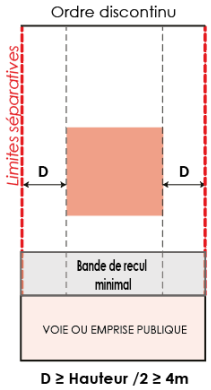
Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Dans la marge de recul, les balcons en saillie sont autorisés, dans la limite de 1,50 m, dès lors que leur recul est au moins égal à la moitié du recul applicable à la façade de la construction.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, et sauf indications contraires portées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare », les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance D au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel ou excavé) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 m (D ≥ H /2 avec minimum de 4 m).

Les constructions peuvent également être implantées le long des limites séparatives dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

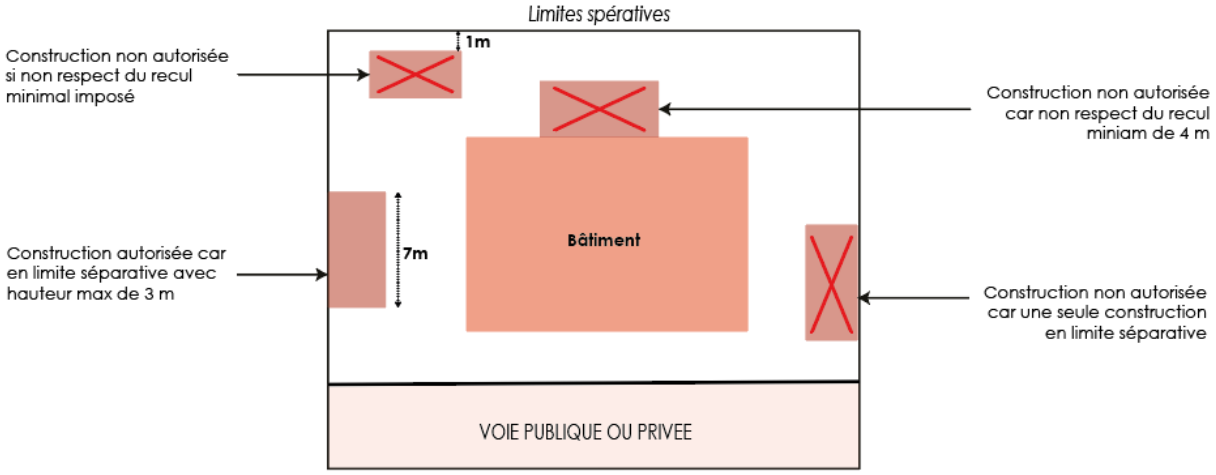
- que leur hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu' au point le plus haut du toit soit limitée en tout point à 3 m ;
- que leur longueur n'excède pas 7 m le long de la limite séparative ;
- qu'aucun mur pignon ne soit implanté le long des limites séparatives ;
- que la construction soit la seule située le long de l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement.
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

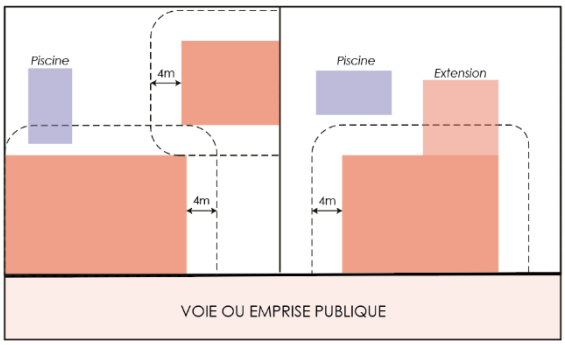


ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UR9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UR9-1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

UH9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites ;
- les autres toitures-terrasses accessibles lorsqu'elles ne sont pas constitutive du dernier niveau de la construction (rooftop) ;
- les toitures-terrasses non accessibles. Celles-ci doivent néanmoins être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

La hauteur de l'acrotère est limitée à 0,50 m par rapport à l'égout de la toiture.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiées les ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

UR9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
   La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

UR9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

UR9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

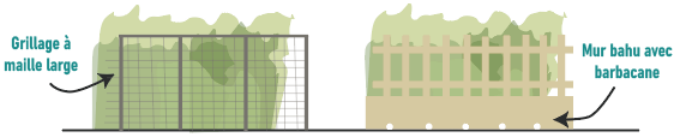
L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions légalement édifiées autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

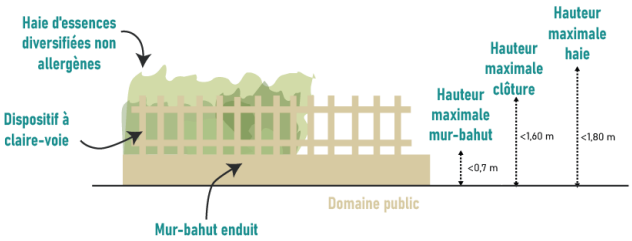
Pour rappel, dans les zones et les secteurs soumis au risque inondation, par submersion et débordement, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique optimale, en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux. Les murs bahuts sont déconseillés et devront être, à minima, pourvus de système de barbacane assurant l'écoulement des eaux.



a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

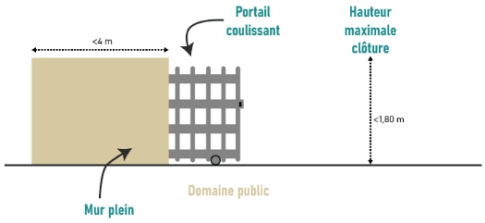
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.



Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale, composée d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Cette clôture végétale ne devra pas avoir un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

Les murs pleins avec une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés dans le cadre de la réalisation d'un portail coulissant. La longueur de ce mur doit répondre strictement aux besoins techniques pour l'installation du portail coulissant avec un maximum de 4 mètres.



Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

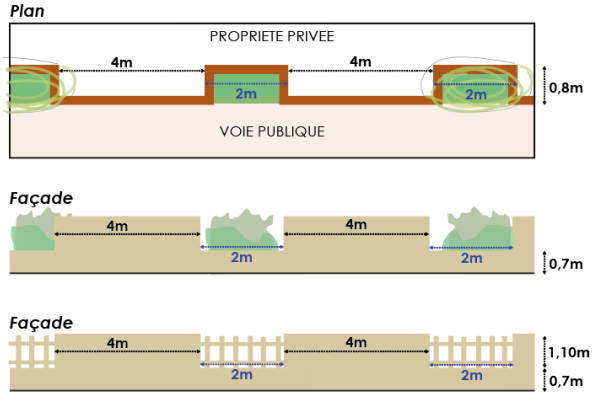
Sont proscrits :

- les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) ;
- les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs existants en pierre appareillée d'une hauteur minimale de 1,00 m, ces murs pouvant être entretenus et rehaussés dans les règles de l'art jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

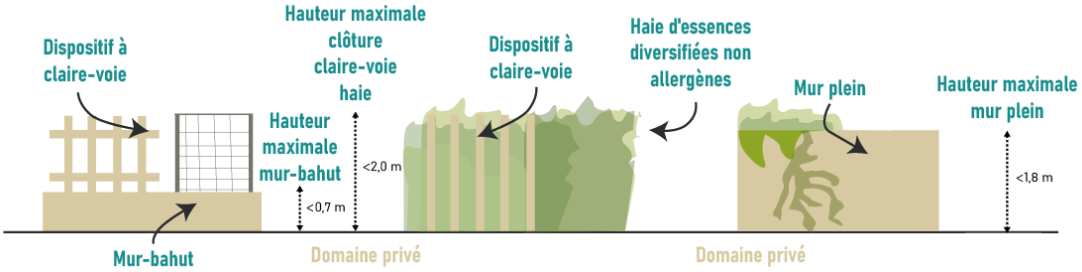
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



c) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :</u>

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 2,00 m, , sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m.



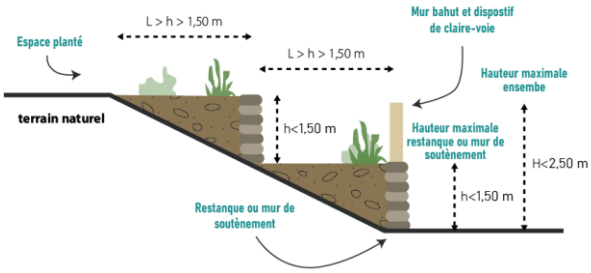
Pour les constructions légalement édifiées, des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierres naturelles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

d) Pour les murs de soutènement ou restanque :

Dans le cas de la réalisation d'un mur de soutènement ou restanque, en limite de terrain ou à l'intérieur, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.



L'ensemble « mur de soutènement ou restanque » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,50 m.

L'espace entre deux murs de restanques ou de soutènement devra avoir une profondeur minimale supérieure ou égale à la hauteur des restanques. Cet espace devra être planté avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant, concernant le mur de soutènement ou restanque, peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment) ou en cas d'impossibilités techniques dûment démontrées.

ARTICLE UR10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble. 1 place deux-roues par logement à partir de 3 logements puis 1 place par tranche de 3 entamée	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	

3. Artisanat et commerce de détail	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Lorsque cela est possible, les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Restauration	1 place/20 m² de surface de plancher complétée d'1 place pour chaque emploi	
5. Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Surface de plancher (Sdp) inférieure ou égale à 150 m² 1 place / 50 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi Surface de plancher (Sdp) supérieure à 150m² 1 place / 30 m² de SdP complétée d'1 place pour chaque emploi	
6. Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre complétée d'1 place pour chaque emploi	
7. Cinéma	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	
8. Equipement 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	
9. Bureau	1 place / 20 m² de surface de plancher	
10. Centre de congrès et d'exposition	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	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE UR11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UR11-1 : Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

<u>UR11-2 : Aires de stationnement</u>
Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

UR11-3 : Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération de plus de 10 logements devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables. Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UR12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

UR 12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UR13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

UR13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

UR13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

UR13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUenr

La zone **2AUenr** correspond à un secteur insuffisamment desservi par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lequel est envisagé un développement des énergies renouvelable au sol.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

Son règlement vise à permettre le développement des énergies renouvelables au sol.

Division en sous-zone :

Sans objet.

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AUenr sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone 2AUenr est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit moyen ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible ;
- Exposition au bruit : Catégorie 2.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUenr1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		2AUenr
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destination	Logement	Interdit
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activité de service(s)**	
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**	
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s) *(2AUenr2-1 et 2a)*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Lieux de culte	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipement sportif	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destination	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Autres usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisé sous-condition(s) *(2AUenr2-1 et 3)*
Installation de production d'énergie renouvelable au sol		Autorisé

ARTICLE 2AUenr2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUenr2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone 2AUenr, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectation du sol identifiées dans le tableau présent à l'article 2AUenr, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2AUenr2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone 2AUenr, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article 2AUenr1, sous réserve du respect des conditions générales (2AUenr2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve qu'elles soient liées au développement des énergies renouvelables au sol.

2AUenr2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone 2AUenr, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article 2AUenr, sous réserve du respect des conditions générales (2AUenr2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.

2AUenr2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone 2AUenr, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article 2AUenr1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article 2AUenr1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article 2AUenr1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles 2AUenr2-1, 2AUenr2-2 et 2AUenr2-3.

b. Au sein de la zone 2AUenr, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées à l'article 2AUenr1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destination cibles interdites par l'article 2AUenr1.

ARTICLE 2AUenr3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUenr4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUenr5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, et hors installations liées à la production d'énergie renouvelable au sol, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

ARTICLE 2AUenr6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

ARTICLE 2AUenr7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUenr8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUenr9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AUenr10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUenr11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUenr12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE 2AUenr13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

2AUenr13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

2AUenr13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

2AUenr13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond à une zone à vocation agricole, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Son règlement vise à préserver les espaces agricoles tout en permettant le développement de l'activité agricole et pastorale, ainsi que l'évolution mesurée des constructions existantes.

Division en sous-zone :

La zone A comprend un secteur :

- Ast1 relatif au secteur de taille et de capacité limitée du Golf de Frégate dédié à l'accueil d'hébergement saisonnier

Rappels :

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone A est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à moyen ; ruissellement ;
- Risque mouvement de terrain : zone bleue et rouge ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible à moyen ;
- Exposition au bruit : Catégorie 1 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A1 : CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).

Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		A	Ast1
Destination	**Exploitation agricole et forestière**		
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisé sous-conditions(s) *(A2-1 et 2a)*	Interdit
	Exploitation forestière		
Destination	**Habitation**		
Sous-destination	Logement	Autorisé sous-condition(s) *(A2-1 et 2b)*	Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition(s) *(A2-4-c)*	Autorisé sous-condition(s) *(A2-4-c)*
Destination	**Commerce et activité de service(s)**		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition(s) *(A2-4-e)*	Interdit
	Cinéma	Interdit	
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s) *(A2-1 et 2a)*	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Lieux de culte		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destination	Industrie	Interdit	
	Entrepôt		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Autres usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings		Autorisé sous-conditions *(A2-1 et 3)*	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		Interdit	
Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)			

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisé sous-conditions(s) *(A2-1 et 3)*	Interdit
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisé sous-condition(s) *(A2-1 et 3)*	
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	Interdit	

ARTICLE A2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone A, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectations du sol identifiées dans le tableau présent à l'article A1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

A2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone A, sont autorisées les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article A1, sous réserve du respect des conditions générales (A2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve :
    - Qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en respectant le caractère de la zone ;
    - Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publiques ;
    - Que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;
    - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
    - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
    - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques sont autorisés.
b. Les aménagements, les infrastructures et les équipements ferroviaires liés au projet de Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur (LNPCA).

Au sein de la zone A, à l'exception du secteur Ast1, sont autorisées les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article A1, sous réserve du respect des conditions générales (A2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

c. Les constructions de la destination « **exploitation agricole et forestière** » sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège de l'exploitation.

    Sous condition d'un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, l'aménagement d'un local permettant la transformation, le conditionnement ou la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de transformation, de conditionnement

ou de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

d. Les constructions de la sous-destination « **Logement** » sous réserve :
    - Qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente sur le site ;
    - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
    - Qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation ;
    - Que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à **300 m²** (extensions et annexes comprises) ;
    - De l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

A2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :

Au sein de la zone A, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article A1, sous réserve du respect des conditions générales (A2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
    - L'exploitation agricole ;
    - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
    - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
    - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.

Au sein de la zone A, à l'exception du secteur Ast1, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article A1, sous réserve du respect des conditions générales (A2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings** » de type camping, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau nécessitant une autorisation d'urbanisme. Il sera demandé de veiller à l'intégration paysagère de ces installations ;
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.

A2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone A, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
    - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article A1 ;
    - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article A1 ;
    - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article A1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles A2-1, A2-2 et A2-3.

b. Au sein de la zone A, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.) légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, à condition :
    - Que le bâtiment pouvant faire l'objet dudit changement soit identifié au sein du règlement graphique et fasse l'objet d'une fiche annexée au présent règlement, proposant une description de l'existant et renseignant la destination cible ;
    - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Tout changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Tous les autres changements de destination sont interdits.

c. Au sein de la zone A et du secteur Ast1, nonobstant les articles A1 et A2-2, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **hébergement** », à condition :
   - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
   - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau, sauf contrainte technique avérée et dument justifiée ;
   - Pour les annexes, à l'exception des piscines, qu'elles soient incluses dans un rayon de 25 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
   - Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

d. Au sein de la zone A, à l'exception du secteur Ast1, nonobstant les articles A1 et A2-2-d, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :
   - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
   - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau, sauf contrainte technique avérée et dument justifiée ;
   - Que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à **50 m² ;**
   - Pour les annexes, à l'exception des piscines, que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure ou égale à **20 m²** et qu'elles soient incluses dans un rayon de 20 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Pour les piscines, dans la limite d'une seule par propriété, que l'emprise au sol unitaire soit inférieure ou égale à **50 m²** ;
   - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par propriété, que la surface de plancher supplémentaires soit inférieure ou égale à **40 m²**, sans que la surface de plancher totale des constructions n'excède **300 m²** pour les exploitants agricoles et **250 m²** pour les non-exploitants, et qu'elles soient incluses dans un rayon de 10 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
   - Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
   - Que l'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) soient inférieure ou égale à **300 m²** pour les exploitants agricoles et **250 m²** pour les non-exploitants ;
   - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

e. Au sein de la zone A, à l'exception du secteur Ast1, nonobstant les articles A1 et A2-2-d, est également autorisé l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** », à condition :
   - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
   - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau, sauf contrainte technique avérée et dument justifiée ;
   - Pour les annexes, à l'exception des piscines, qu'elles soient incluses dans un rayon de 25 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

- Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 15%, pour les constructions de la sous-destination « logement ».

L'emprise au sol est non réglementée pour les autres constructions et installations autorisées ou autorisées sous-conditions aux articles A1 et A2.

ARTICLE A5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale autorisée est réduite à 5 m à l'égout du toit et 7 m au faitage pour les constructions de la destination « exploitation agricole et forestière ».

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m.

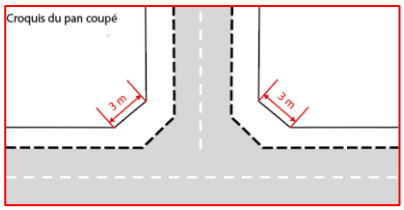
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique, avérée et dument justifiée, nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :
- Avec un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 50 et sa bretelle ;
- Avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales ;
- Avec un recul minimal de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- par rapport à la marge de recul de 100 m :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- par rapport aux marges de recul de 15 ou 5 m :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
  - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 5m minimum.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante ;
- dans le cas de serres qui peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

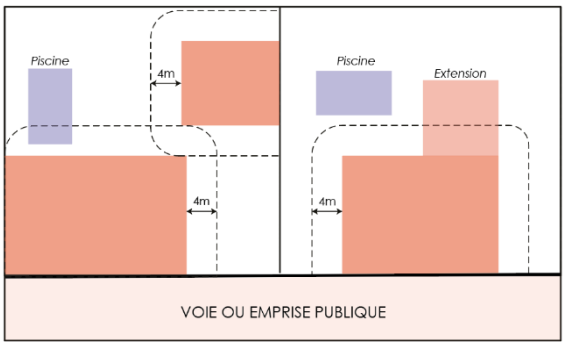
Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE A9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A9-1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les murs antibruit d'une hauteur inférieure à 2 m en bordure de l'autoroute sont autorisés. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

A9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

A9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

A9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

A9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein sont interdites.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les clôtures liées à des constructions relevant de la destination « habitation », les clôtures ne devront concerner que le pourtour du terrain d'aisance des constructions.

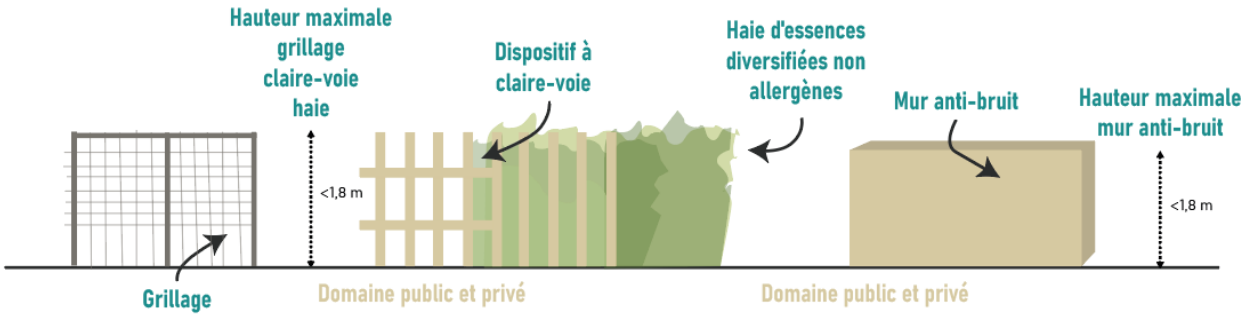
Pour les constructions légalement édifiées, autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées), ainsi que pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès)

Sont seuls autorisés :

- les grillages sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m ;

- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 1,80 m, sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.



Tout mur, quel que soit sa hauteur, ajouré ou non, est proscrit à l'exception des murs « anti-bruit » bordant l'autoroute, à condition que :

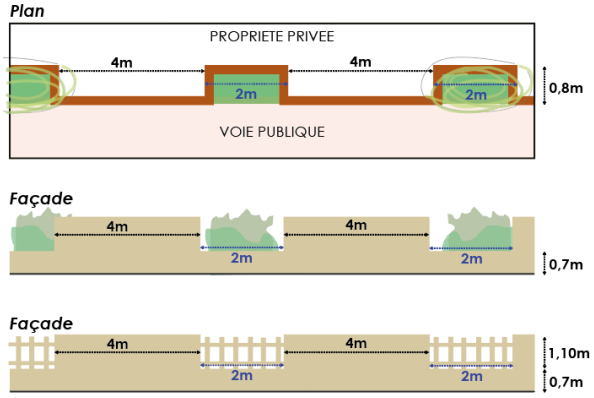
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…)
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires.
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



ARTICLE A10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	2 places par logement ou 1 garage par logement 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE A11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A11-1. Dispositions générales

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50% de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée.

En dehors des espaces cultivés :

- tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1) ;
- les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.
- les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

A11-2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

A12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En outre, la création de nouveaux accès sur les routes départementales RD66 et RD559 est interdite, sauf regroupement et amélioration des accès existants.

ARTICLE A13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

A13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial. Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

A13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

A13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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.

Son règlement vise à préserver les espaces naturels et forestiers tout en permettant le maintien des activités présentes et l'évolution mesurée des constructions existantes.

Division en sous-zone :

La zone N comprend neuf secteurs :
- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral, comprenant 1 sous-secteur :
    - NLf relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral situés à proximité des falaises ;
- un secteur Nj relatif aux jardins familiaux ;
- un secteur Np relatif aux plages ;
- un secteur Ne relatif aux équipements collectifs (Institut Don Bosco) ;
- un secteur Nf relatif aux espaces situés à proximité des falaises ;
- un secteur Ng relatif au Golf de Frégate ;
- un secteur Nc relatifs aux campings, comprenant 4 sous-secteurs :
    - Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ;
    - Nc3 : village vacances Les Dauphins ;
    - Nc4 : camping du Port d'Alon.

Rappels :
- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLU ;
- Certains secteurs peuvent être concernées par des OAP sectorielles ou thématiques, pouvant être plus restrictives ;
- Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les treize articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions introductives et générales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tout aménagement ou construction projeté doit être compatible avec les principes définis dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Risques et nuisances :

La zone N est concernée par les risques et nuisances suivants, pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières :
- Risque incendie : PCR à F1 ;
- Risque inondation : lit mineur à moyen ; ruissellement ;
- Risque submersion marine : faible à fort ;
- Risque mouvement de terrain : zone bleue et rouge ;
- Risque sismique : faible ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles : faible à moyen ;
- Exposition au bruit : Catégorie 1 à 4.

Pour rappel, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1: CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Selon la zone et les secteurs, sont précisées dans le tableau suivant les destinations et sous-destinations, ainsi que les autres usages et affectation des sols, qui sont interdits (■), autorisés (■) ou autorisés sous conditions (■).
Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), ainsi que des autres usages et affectation des sols, légalement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU, peut être autorisé à l'article 2.

		N	NL	Nc	Ng	Np	Nj, Ne et Nf
Destination	**Exploitation agricole et forestière**						
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisé sous-conditions(s) *(N2-1 et 2b)*	Autorisé sous-conditions(s) *(N2-1 et 2i)*	Interdit			
	Exploitation forestière						
Destination	**Habitation**						
Sous-destination	Logement	Interdit					
	Hébergement						
Destination	**Commerce et activité de service(s)**						
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle				Autorisé sous-conditions(s) *(N2-1 et 2d)*	Autorisé sous-conditions(s) *(N2-1 et 2e)*	
	Hôtel				Interdit	Interdit	
	Autres hébergements touristiques			Autorisé sous-conditions(s) *(N2-1 et 2c)*			
	Cinéma			Interdit			
Destination	**Equipement d'intérêt collectif et service public**						
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous-condition(s) *(N2-1 et 2a)*	Autorisé sous condition(s) *(N2-2k)*	Autorisé sous-condition(s) *(N2-1 et 2a)*			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit					
	Lieux de culte						
	Salle d'art et de spectacle						

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Equipement sportif</td><td colspan="4" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="5">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Sous-destination</td><td>Industrie</td><td colspan="4" rowspan="5">Interdit</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Cuisines dédiées à la vente en ligne</td></tr>
<tr><td>Bureau</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td></tr>
<tr><td colspan="6">Autres usages et affectations des sols</td></tr>
<tr><td colspan="2">Habitations légères de loisirs, résidences mobiles et campings</td><td>Autorisé sous-conditions (N2-1 et 3)</td><td rowspan="6">Interdit</td><td>Autorisé sous conditions (N2-1 et 2c)</td><td rowspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td><td rowspan="3">Interdit</td><td rowspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et de d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autre que les aires de gardiennage)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</td><td>Autorisé sous-conditions(s) (N2-1 et 3)</td><td colspan="2">Autorisé sous-conditions(s) (N2-1 et 3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td>Autorisé sous-conditions(s) (N2-1 et 3)</td><td colspan="2">Autorisé sous-conditions(s) (N2-1 et 3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installation de production d'énergie renouvelable au sol</td><td>Interdit</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
</table>

ARTICLE N2 : CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N2-1 : Conditions générales :

Au sein de la zone N, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations et les autres usages et affectations du sol identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, en assurant une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
- Qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques repérés au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des dispositions supplémentaires, conformément à la réglementation en

vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

N2-2 : Conditions particulières aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions :

Au sein de la **zone N**, à l'exception du secteur NL, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve :
   - Qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en respectant le caractère de la zone ;
   - Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publiques ;
   - Que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;
   - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
   - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
   - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
   - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques sont autorisés.

Au sein de la **zone N**, à l'exception de l'ensemble des secteurs, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

b. Les constructions de la destination « **exploitation agricole et forestière** » sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège de l'exploitation.

Au sein du **secteur Nc**, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

c. Les constructions de la sous-destinations « **Autres hébergements touristiques** » sous réserve :
   - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
   - Qu'elles soient strictement nécessaires aux activités de campings ;
   - Que la surface de plancher maximale soit limitée au respect des arrêtés préfectoraux ayant autorisés les campings :
     - 700 m² de surface de plancher maximum au sein du sous-secteur Nc1 ;
     - 1000 m² de surface de plancher maximum au sein du sous-secteur Nc2 ;
     - 1800 m² de surface de plancher maximum au sein du sous-secteur Nc3 ;
     - 450 m² de surface de plancher maximum au sein du sous-secteur Nc4.

Au sein du **secteur Ng**, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

d. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » sous réserve :
   - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
   - Qu'elles soient strictement nécessaires aux activités golfiques ;
   - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du **secteur Np**, sont autorisés les constructions des destinations et sous-destinations identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquels s'ajoutent les conditions particulières suivantes :

e. Les constructions de la sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** », et tous autres constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve
   - Que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;

- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- D'autorisation domaniale, lorsqu'ils appartiennent au domaine public maritime.

Au sein du **secteur NL**, à l'exception du sous-secteur NLf, nonobstant l'article N1, sont autorisés, au titre de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, 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 :

f. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 ;
g. 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 ;
h. La réfection des bâtiments existants ;
i. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
   - 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 ;
j. 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 aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Au sein du **secteur NL**, sont autorisés :

k. Les travaux de maintenance ou de modification des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

<u>N2-3 : Conditions particulières aux autres usages et affectations des sols autorisés sous-conditions :</u>

Au sein de la zone N, à l'exception du secteur NL, sont autorisés les usages et affectations des sols identifiées dans le tableau présent à l'article N1, sous réserve du respect des conditions générales (N2-1) auxquelles s'ajoutent des conditions particulières suivantes :

- Les « **affouillements et exhaussements de sol** », sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire, pour :
  - L'exploitation agricole ;
  - L'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
  - L'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée ;
  - Des aménagements d'intérêt général, telle que la lutte contre les risques et les nuisances.
- Les « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** », soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain en répondant aux besoins des habitants et des usagers.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les travaux, aménagements ou constructions relatifs aux « **affouillements et exhaussements de sol** » et aux « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** » (ICPE), lorsqu'ils appartiennent au domaine public maritime, sous réserve d'autorisation domaniale.

N2-4 : Evolution des constructions existantes :

a. Au sein de la zone N, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont :
   - Autorisés pour les destinations et sous-destinations préalablement autorisées à l'article N1 ;
   - Interdites pour les destinations ou sous-destinations interdites par l'article N1 ;
   - Autorisés sous-conditions pour les destinations et sous destinations autorisés sous condition par l'article A1 sous réserve de respecter les conditions particulières fixées par les articles N2-1, N2-2 et N2-3.

b. Au sein de la zone N, les changements de destination des constructions (construction annexe, extension, etc.) sont interdits.

c. Au sein de la **zone N**, à l'exception du secteur NL, nonobstant l'article N1, est également autorisée l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « **logement** », à condition :
   - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
   - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
   - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
   - Que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à **50 m² ;**
   - Pour les annexes, à l'exception des piscines, que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure ou égale à **20 m²** et qu'elles soient incluses dans un rayon de 20 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Pour les piscines, dans la limite d'une seule par propriété, que l'emprise au sol unitaire soit inférieure ou égale à **50 m² ;**Pour les extensions, dans la limite d'une seule par propriété, que la surface de plancher supplémentaires soit inférieure ou égale à **40 m²**, sans que la surface de plancher totale des constructions n'excède **300 m²** pour les exploitants agricoles et **250 m²** pour les non-exploitants, et qu'elles soient incluses dans un rayon de 10 m par rapport au nu de la façade de la construction principale existante ;
   - Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
   - Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **30%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
   - Que l'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) soient inférieure ou égale à **300 m²** pour les exploitants agricoles et **250 m²** pour les non-exploitants ;
   - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

d. Au sein du secteur **Ne**, nonobstant l'article N1, sont également autorisées les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations « **Habitation** » et « **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** », à condition :
   a. Que la part de surface de plancher créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **20%** de la surface de plancher totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
   b. Que la part d'emprise au sol créée (construction annexe et extension) soit inférieure ou égale à **20%** de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 15%, pour les constructions de la sous-destination « logement ».

L'emprise au sol est non réglementée pour les autres constructions et installations autorisées ou autorisées sous-conditions aux articles N1 et N2.

ARTICLE N5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 4 m dans le cas d'une construction nouvelle ou à la hauteur maximale existante, dans la limite de 7 m, dans le cas d'une construction existante en secteurs N, NL, Ne, Np ;
  En l'espèce, si une construction existante possède une hauteur de 5 mètres, on ne pourra faire une extension supérieure à cette hauteur existante.
- 4 m en secteurs Ng, Nj Nc.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 m.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

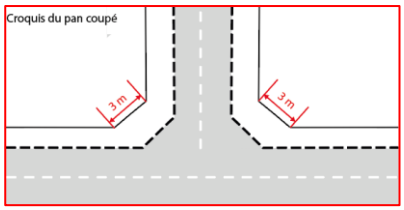
Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 50 et sa bretelle ;
- Avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales ;
- Avec un recul minimal de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- par rapport à la marge de recul de 100 m :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- par rapport aux marges de recul de 15 ou 5 m :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
  - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
  - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être imposé pour des motifs de sécurité routière.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 5m minimum.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux routes départementales, aux lotissements nouveaux et lorsque le projet présente un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les modalités d'application définies à l'article A1 du TITRE 2, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines, ainsi que leurs parties maçonnées (margelles), doivent respecter un recul minimal de 5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- pour les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné, à condition que leur emprise au sol soit inférieur à 10 m² et que leur hauteur, au faitage, soit inférieure ou égale à 2,5 m, et d'une bonne intégration paysagère ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- dans le cas de serres qui peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

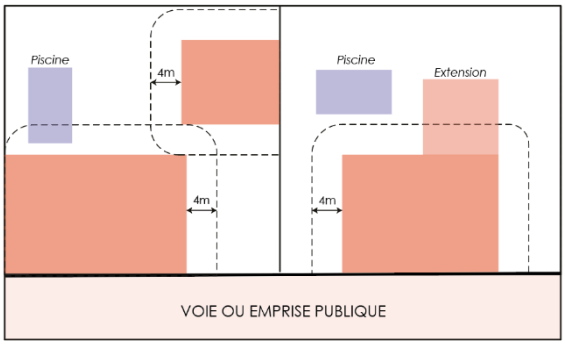
Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des piscines et des extensions, toutes les constructions sises à l'intérieur d'une même unité foncière doivent respecter un recul minimal de 4 m entre-elles.

Les extensions pourront être accolées à la construction principale sans toutefois être situées à moins de 4 mètres des autres constructions existantes.

Les constructions annexes de type abri de jardin non maçonné sont limitées à une par unité foncière.



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE N9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

N9-1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les murs antibruit d'une hauteur inférieure à 2 m en bordure de l'autoroute sont autorisés. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

N9-2 Couvertures

La forme et le volume des couvertures doivent être en harmonie avec le tissu urbain concerné. Ils doivent être simples et sans décrochement superflus.

Les toitures à pente seront à deux ou quatre pans. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes uniquement dès lors que la hauteur maximale de la construction n'excède pas 3,5 m au faitage.

Les toitures-terrasses suivantes sont autorisées :

- les toitures-terrasses prise à l'intérieur des toitures à pente (« tropéziennes »). Les autres toitures-terrasses accessibles sont interdites.

Les toitures-terrasses devront présenter une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

En ce qui concernent :

a) Les tuiles : Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Les débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Les souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Au-dessus de la limite de hauteur, seules peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus du plan horizontal.

N9-3 Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
c) Les couleurs des enduits extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.
d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public et s'ils sont en saillie : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation […] Les groupes extérieurs de climatisation pourront être accordés si ceux-ci sont intégrés en façades ou dissimulés par un système occultant type volet, barreaudage dense, panneau perforé… Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.
e) Les matériaux réfléchissants en façade (exemple : garde-corps en panneaux de verre non teintés) sont proscrits.
f) Les enseignes devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité en vigueur.

N9-4 Ouvertures en façade ou en toiture

a) Les couleurs des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie et annexé au PLU.

N9-5 Clôtures

Par leur aspect, leur hauteur et le choix des matériaux, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Leur conception doit limiter leur impact visuel dans le paysage. Le choix des matériaux doit privilégier leur caractère durable.

L'implantation et le type de de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des voies de communication. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures constituées d'un mur bahut ou d'un mur plein devront intégrés des dispositifs de type barbacane, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales et la libre circulation de la petite faune. Les clôtures devront être habillés d'un crépit.

Les murets de pierres traditionnelles, de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de type pierre, ainsi que les grilles et portails anciens, existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions légalement édifiées, autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes que celles déclinées ci-après peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Leur hauteur ne doit cependant pas excéder 2 mètres.

a) Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées), ainsi que pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès)

Conformément à la réglementation en zone naturelle et forestière, les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. A cet effet, elles ne peuvent être ni vulnérables, ni constituer des pièges pour la faune.
D'une hauteur maximale de 1,20 m, les clôtures devront être posées 0,30 m au-dessus de la surface du sol

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

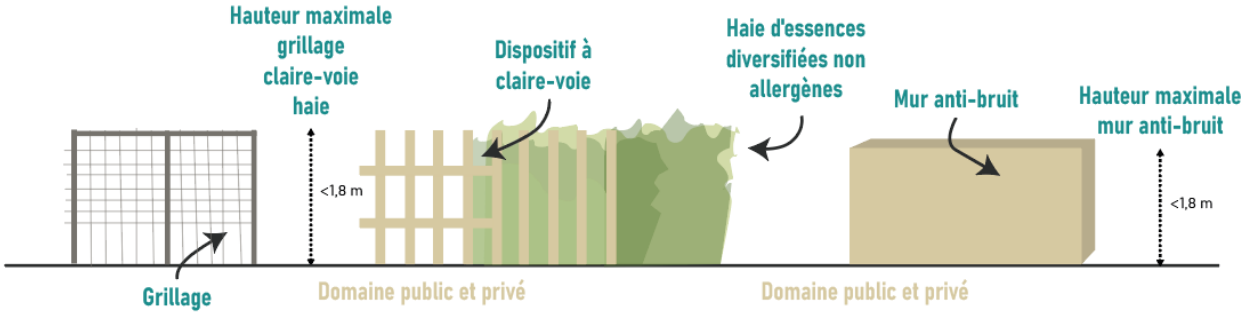
Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 Code environnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Clôtures des élevages équins ;
- Clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Domaines nationaux ;
- Clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Dans ces autres cas, sont seuls autorisés :

- les grillages sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les haies végétales, composées d'essences non allergènes, non invasives et non toxiques, sur une hauteur maximale de 1,80 m, sans que celles-ci n'aient un impact un impact négatif en termes de sécurité publique et de visibilité au regard du gabarit existant de la voie ou des caractéristiques du terrain du projet.



Tout mur, quel que soit sa hauteur, ajouré ou non, est proscrit à l'exception des murs « anti-bruit » bordant l'autoroute, à condition que :

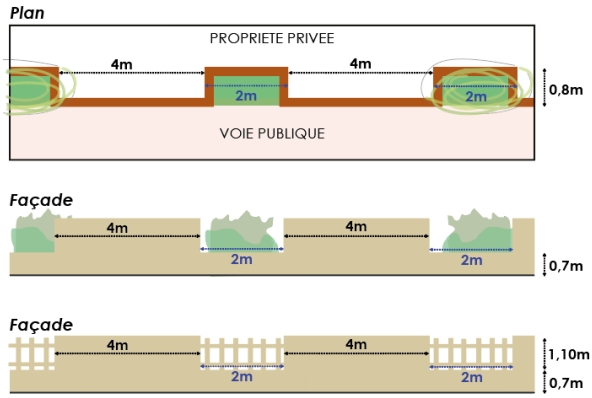
- leur hauteur n'excède pas 1,80 m
- les façades soient édifiées :
  i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…)
  ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires.
  iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives, adaptée au climat méditerranéen peu consommatrice en eau, en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

b) <u>Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :</u>

Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

- leur hauteur n'excède pas 1,80 m;
- les façades soient édifiées :
  - i. soit avec des ruptures de hauteur de 2 m tous les 4 m (mur bahut de 0.70 m et 1,10 m de clairevoie, lames…) ;
  - ii. soit avec des retraits partiels de 0.8 m par 2m tous les 4 m. Ces espaces en retrait devront être végétalisés ou arborés et entretenus par les propriétaires ;
  - iii. soit en étant ajourés par des niches d'une dimension minimale de 0,60 m par 0,50 m avec traitement paysager.



ARTICLE N10 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article A1 du titre 2 des dispositions générales, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Destination ou sous-destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Logement	2 places par logement ou 1 garage par logement 1 place visiteur pour 3 logements créés en cas d'opération d'ensemble.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur pour 2 unités d'hébergement	
3. Autres hébergements touristiques et campings	1 place par unité d'hébergement (tente, HLL, RLL, etc.) complétée d'1 place pour chaque emploi 1 place visiteur par tranche de 5 unités d'hébergement	

Ces normes de stationnement s'appliquent à l'échelle de chaque lot dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement en comprenant plusieurs (logements ou activités).

ARTICLE N11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

N11-1. Dispositions générales

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50% de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée.

En dehors des espaces cultivés :

- tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1) ;
- les zones laissées libres de construction et aménagements (aires de stationnements, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale non étanchés, non revêtus (arbres de haute tige et arbustes), et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) et éviter la stagnation des eaux pluviales qui peut s'avérer propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.
- les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci. La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation…) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres…).

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Il est recommandé de planter des essences adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrice en eau, (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes, invasifs, toxiques et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou acoustiques, il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés, afin de former un écran visuel ou acoustique. Une attention particulière doit, en outre, être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

N11-2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

N11-3 : Aires jeux et espaces verts collectifs

Toute opération devra intégrer des aires de jeux, des jardins ou des espaces verts collectifs. Ces espaces seront dimensionnés au regard de l'importance de l'opération et devront recourir, autant que possible, à des matériaux perméables.

Les piscines collectives et leurs aménagements ne peuvent être considérés comme des aires de jeux.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N12-1 Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne les espaces de retournements, ils devront être conformes aux prescriptions de l'annexe "accessibilité" du SDIS 83, annexée au PLU.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

N12-2 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

NB : Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées dans le cas où le raccordement des constructions aux réseaux d'eau et/ou d'assainissement, ou à défaut l'utilisation de systèmes d'assainissement individuels, sont impossibles, ou que les réseaux et équipements sont arrivés à saturation.

A13-1 Eau

En outre, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial. Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

A13-2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement ou être muni d'un dispositif de traitement autonome conformément aux dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

b. Eaux pluviales

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à la gestion des eaux pluviales présentes à l'article B1 du TITRE 2 du présent règlement.

A13-2 Réseaux divers

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement.

a. Réseaux électriques

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 du TITRE 2 du présent règlement

b. Défense extérieure contre l'incendie

S'appliquent les dispositions relatives aux réseaux présentes à l'article A1 et à l'aléa incendie présentes à l'article B2 du TITRE 2 du présent règlement.

Mairie de Saint-Cyr-sur-Mer
Place d'Estienne D'Orves
83270 Saint-Cyr-sur-Mer

Plan Local d' Urbanisme

PLU