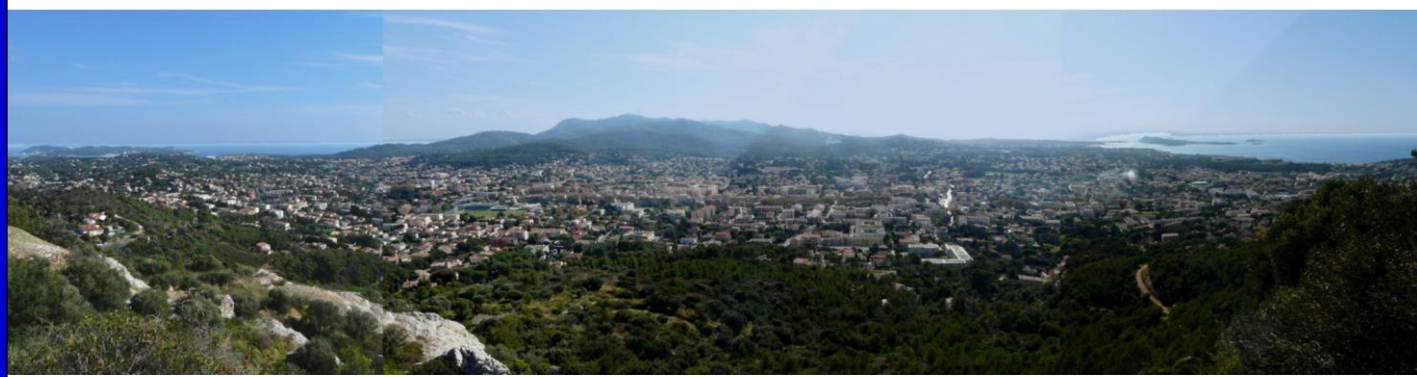
PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *4-2 - Règlement*

| | |
|---|---|
| *Approbation du Plan Local d'Urbanisme* | Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015 |
| Modification simplifiée n°1 du PLU | Prescrite par Arrêté Municipal n°10801 du 14 novembre 2017<br>Approuvée par délibération de l'Assemblée Métropolitaine du 27 mars 2018 |



# Sommaire

**DISPOSITIONS GENERALES ..... 5**

**Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ..... 6**

**Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol ..... 6**

**Article 3 – Adaptations mineures et cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement ..... 7**

**Article 4 – Reconstruction des bâtiments sinistrés ..... 7**

**Article 5 – Emplacements réservés ..... 7**

**Article 6 – Zones de bruit (article R.111-3 du Code de l'Urbanisme) ..... 8**

**Article 7 – Articles L. 111-6 et 111-7 du Code de l'Urbanisme ..... 9**

**Article 8 – Prise en compte des risques ..... 9**

**Article 9 – Protection du patrimoine archéologique ..... 10**

**Article 10 – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ..... 13**

**Article 11 – Rappels et définitions ..... 13**

**Article 12 – Constructibilité aux abords du cimetière de Courrens ..... 23**

**Article 13 – Dispositions favorisant la diversité de l'habitat (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme) ..... 23**

**Article 14 – Largeurs minimales de voirie à respecter ..... 24**

**TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) ..... 25**

*Dispositions applicables à la ZONE UA ..... 26*

*Dispositions applicables à la ZONE UB ..... 37*

*Dispositions applicables à la ZONE UC ..... 51*

*Dispositions applicables à la ZONE UD ..... 63*

*Dispositions applicables à la ZONE UE ..... 75*

*Dispositions applicables à la ZONE UF ..... 87*

*Dispositions applicables à la ZONE UG ..... 100*

*Dispositions applicables à la ZONE UH ..... 111*

*Dispositions applicables à la ZONE UI ..... 113*

*Dispositions applicables à la ZONE UJ ..... 123*

*Dispositions applicables à la ZONE UL ..... 133*

*Dispositions applicables à la ZONE UP ..... 141*

*Dispositions applicables à la ZONE UT ..... 149*

*Dispositions applicables à la ZONE UZA ..... 159*

*Dispositions applicables à la ZONE UZC ..... 171*

*Dispositions applicables à la ZONE UZM ..... 185*

*Dispositions applicables à la ZONE UZP ..... 201*

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)..... 211**

*Dispositions applicables à la ZONE 1AU .....212*

*Dispositions applicables à la ZONE 2AUa.....223*

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)..... 233**

*Dispositions applicables à la ZONE A.....234*

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) ..... 245**

*Dispositions applicables à la ZONE Ne .....246*

*Dispositions applicables à la ZONE N1 .....253*

*Dispositions applicables à la ZONE N2 .....263*

*Dispositions applicables à la ZONE NL .....269*

*Dispositions applicables à la ZONE Nt.....275*

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES..... 285**

**TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET ..... 288**

**TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE..... 289**

**ANNEXES ..... 291**

# DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES.

## Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

### 1. les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Le règlement du PLU se substitue aux dispositions du Chapitre I du Titre I du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article R.111-1 qui dispose « Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-19, R 111-28 à R 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

Ainsi sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 – Salubrité et sécurité publique
- R.111- 4 – Conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-20 – Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- R.111-21 – Densité des constructions
- R.111-22 – Surface de plancher de la construction
- R.111-23 et R.111-24 – Performances environnementales et énergétiques
- R.111-25 – Réalisation d'aires de stationnement
- R.111-26 – Respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 - Préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

### 2. les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont listées et présentées en annexe du PLU (pièce 6)

### 3. la loi Littoral

Il s'agit des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L. 121-1 et suivants / R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**4. les opérations déclarées d'utilité publique**

Deux opérations déclarées d'utilité publique sont en cours sur le territoire de Six-Fours-les-Plages :

- Aménagement du Port du Brusc – arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2005
- Aménagement du Port Méditerranée – DUP en cours

## Article 3 – Adaptations mineures et cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section » : articles L 152-4 à L 152-6 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 4 – Reconstruction des bâtiments sinistrés

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Toutefois, lorsqu'un bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment (si le règlement de la zone concernée permet ladite reconstruction) est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable et n'est admise que si le bâtiment a été régulièrement édifié.

## Article 5 – Emplacements réservés

Au titre de l'article R. 151-50 1°) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 5 du dossier de PLU.

Au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La liste et les caractéristiques des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme sont présentées en pièce 5 du dossier de PLU.

La liste des Emplacements Réservés (ER) définis au PLU est présenté en pièce 5 du dossier de PLU.

## Article 6 – Zones de bruit (article R.111-3 du Code de l'Urbanisme)

Au titre de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique (Cf. annexe 7-2.f du dossier de PLU), conformément aux dispositions de :

- l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies bruyantes interurbaines (sauf autoroutes) et son annexe du 18 mai 2001 définissant par leurs origines et leurs extrémités les différents tronçons. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES les **voies départementales RD 559 et RD 16** (catégorie 3), **RD 216, RD 416 et RD 616** (catégorie 4).
- l'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux autoroutes concédées. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES l'**A50**.
- l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies ferrées. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES la **ligne Marseille-Vintimille**.
- l'arrêté préfectoral du 6 août 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestre relatif aux voies urbaines et délimitant les tronçons. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES :
  - la **RD 16** (catégorie 3 et 4)
  - la **RD 63** et la **RD 559** (catégorie 4)
  - la **RD 216** (catégorie 4)
  - la **RD 616** (catégorie 3 et 4)
  - les avenues du Cap Nègre, du lycée de la Coudoulière, J. Roumanille, du Brusc, Audibert, rocades des Playes, traverses Font de Fillol, de Bayle, boulevards des écoles, de Cabry (catégorie 4)
  - le **chemin de Lery** (catégorie 5)
  - le projet de voies entre avenue Maréchal Juin et Rond-point Jean Moulin (catégorie 5)

Les zones de bruit associées à chacune de ces voies bruyantes sont repérées sur les documents graphiques du PLU.

Les bâtiments à construire dans ces zones de bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Les travaux de restauration, ainsi que les modifications et extensions/surélévations, éventuellement admis au sein du présent règlement sur les constructions existantes dans les secteurs affectés par le bruit doivent répondre aux normes d'isolation définies par les précédents arrêtés.

Dans le cas de protection contre le bruit les murs à l'alignement, situés dans les secteurs soumis aux dispositions des arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, pourront atteindre la hauteur maximum de 1,80 m dans la mesure où ceux-ci feront l'objet d'un accompagnement paysager (implantation du mur avec un recul minimum d'1 m par rapport à l'alignement et plantation / traitement paysager de la bande entre l'alignement et ledit mur).

Au titre de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique (Cf. annexe 7-2.f du dossier de PLU).

## Article 7 – Articles L. 111-6 et 111-7 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A50,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infra

structures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension ou à la surélévation de constructions existantes.

Par ailleurs, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la voie départementale RD559. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES en bordure de la RD559 dans la mesure où cette voie traverse uniquement des espaces actuellement urbanisés.

## Article 8 – Prise en compte des risques

### 8.1 – Risque Inondation

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES sont matérialisés **aux documents graphiques du PLU – report des emprises concernées par un aléa Inondation.** Une **cartographie annexe aux documents graphiques** du PLU distingue **différents secteurs indicés spécifiques**, associées à une **réglementation particulière** – se reporter au titre V du présent règlement

### 8.2 – Risque Feu de Forêt

La commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES, de par les massifs forestiers que son territoire compte, est concernée par le risque feu de forêt (massif du Cap Sicié, collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours…).

Les secteurs de la commune potentiellement concernés par l'aléa Feu de Forêt sont identifiés sur une **cartographie annexe aux documents graphiques** du PLU. Une réglementation spécifique leur est associée – se reporter au titre VI du présent règlement

### 8.3 – Risque Mouvement de Terrains

La commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES est soumise à des risques naturels mouvements de terrain, principalement consécutifs à la sécheresse. La commune est également concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les secteurs concernés sont repérés au sein du diagnostic du PLU. Dans ces secteurs, des mesures doivent être prises afin d'assurer la rigidité des constructions

Par ailleurs, des **Zones Non Aedificandi (ZNA)** sont identifiées au titre de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme dans des secteurs présentant un aléa potentiel mouvement de terrain (zone UE – île des Embiez). Dans ces ZNA toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

### 8.4 –Périmètres de protection du captage du Puits de Pépiole

La commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES est concernée par les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du Puits de Pépiole.

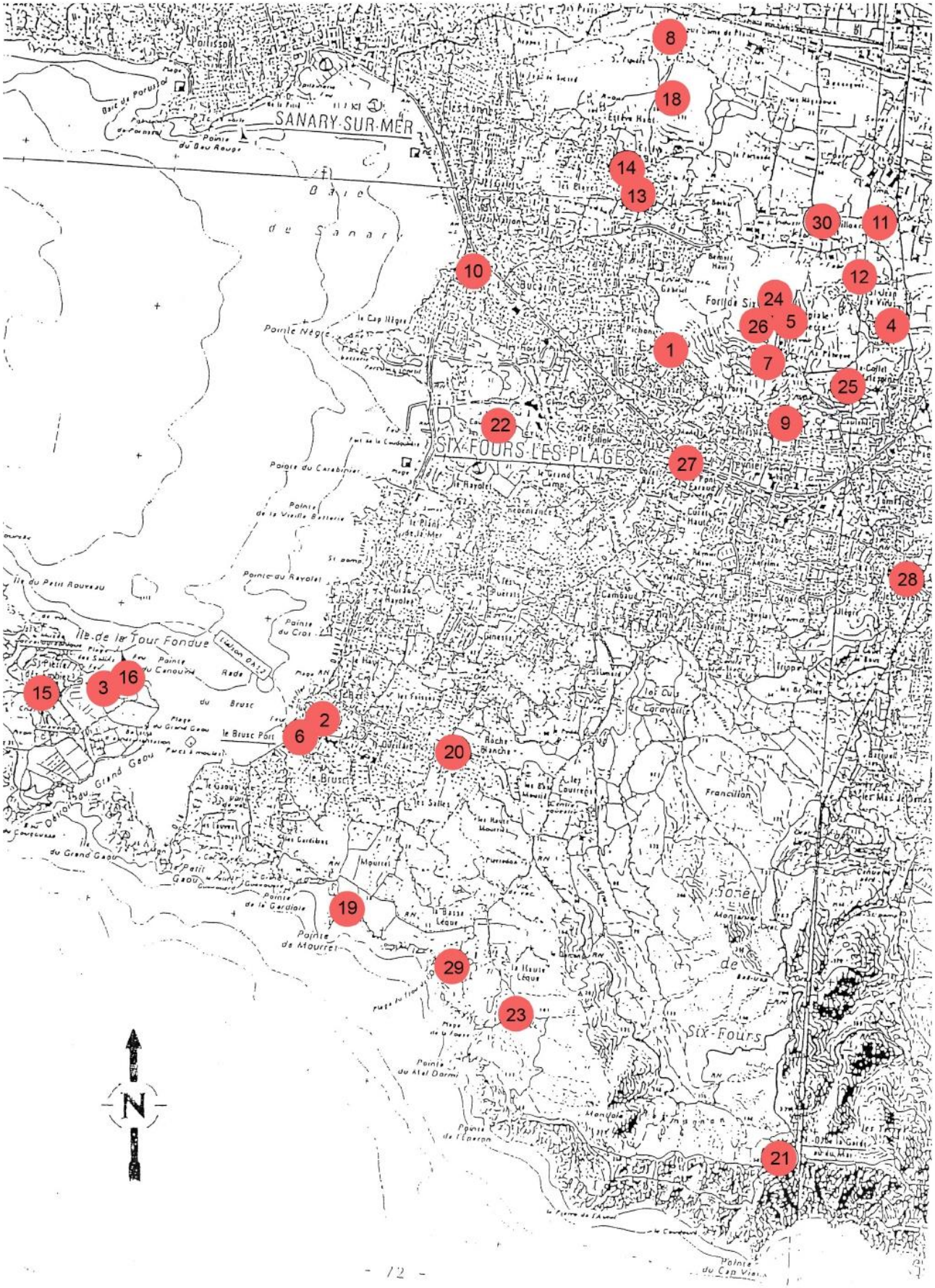
Les secteurs de la commune potentiellement concernés par ces périmètres sont identifiés sur **les plans de zonage du PLU,** par une trame. Une réglementation spécifique leur est associé – se reporter au titre VII du présent règlement.

## Article 9 – Protection du patrimoine archéologique

31 sites archéologiques sont recensés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages.

| N° | LOCALISATION | CONTENU |
|---|---|---|
| 1 | Meynade-Clafard | Dépotoir - Gallo romain (Bas-Empire) |
| 2 | Citadelle du Brusc | Habitat - Protohistoire (Age du Fer 2) |
| 3 | Plage de la Tour Fondue | Habitat - Protohistoire (Age du Fer 2)<br>Habitat - Gallo romain (Haut Empire) |
| 4 | Saint-Jean-des-Crottes | Etablissement(s) agricole(s) - Gallo romain (Haut Empire)<br>Villa - pars rustica - Gallo romain<br>Chapelle et cimetière inhumation - (Haut Moyen Age) |
| 5 | Collégiale Saint-Pierre | Traces d'occupation - Gallo romain (Haut Empire)<br>Eglise du XIème siècle<br>Chapelle et cimetière inhumation - moderne, XVIIème |
| 6 | Jeu de Boules au Brusc | Traces d'occupation - Gallo romain<br>Mosaïque - Gallo romain (Haut Empire) |
| 7 | Vieux Six-Fours | Rempart et village - Moyen Age |
| 8 | Notre Dame de la Pépiole | Chapelle (VIème siècle) et chapelle (Moyen Age) |
| 9 | Verger | Traces d'occupation - Gallo romain (Haut Empire) |
| 10 | Sauviou | Traces d'occupation - Gallo romain (Haut Empire) |
| 11 | Lery | Traces d'occupation - Ier siècle après J-C |
| 12 | Pétugue | Traces d'occupation - Gallo romain (Haut Empire) |
| 13 | Verger | Traces d'occupation - Gallo romain (Haut Empire)<br>Traces d'occupation - Moyen Age (XVème siècle) |
| 14 | La Calade | Traces d'occupation - IIIème siècle |
| 15 | Saint-Jean/Saint-Victor des Iles | Nécropole à inhumations - IIIème siècle avant J-C<br>Traces d'occupation - XIIème siècle |
| 16 | Tour Fondue | Construction - XIVème siècle |
| 17 | Farot du Rouveau | Construction - XIVème siècle |
| 18 | Mine de Pépiole | Mine - XVème siècle |
| 19 | Pointe du Mourret | Habitat fortifié - Vème siècle avant J-C |
| 20 | Roche Blanche | Construction - Gallo romain (Bas Empire) |
| 21 | Notre Dame du Mai | Construction - XIVème siècle<br>Construction - Moderne |
| 22 | Coudoulière | Station - Moustérien |
| 23 | La Lèque du Brusc | Tombe collective - Chalcolithique |
| 24 | Pied Nord du Fort | Four à chaux - Moderne |
| 25 | Collet de Malespine | Moulin à vent - Contemporain |
| 26 | Moulin de la Ville | Moulin à vent - Contemporain |
| 27 | Pont du Brusc - maison Jouglas | Moulin - Contemporain |
| 28 | Route des Sablettes | Moulin - Contemporain |
| 29 | Trou de l'Or | Mine de cuivre - Contemporain |
| 30 | La Millonne | Mine de charbon - Contemporain |
| 31 | Cap Sicié | Multiples graffitis depuis la protohistoire au XIXème siècle |

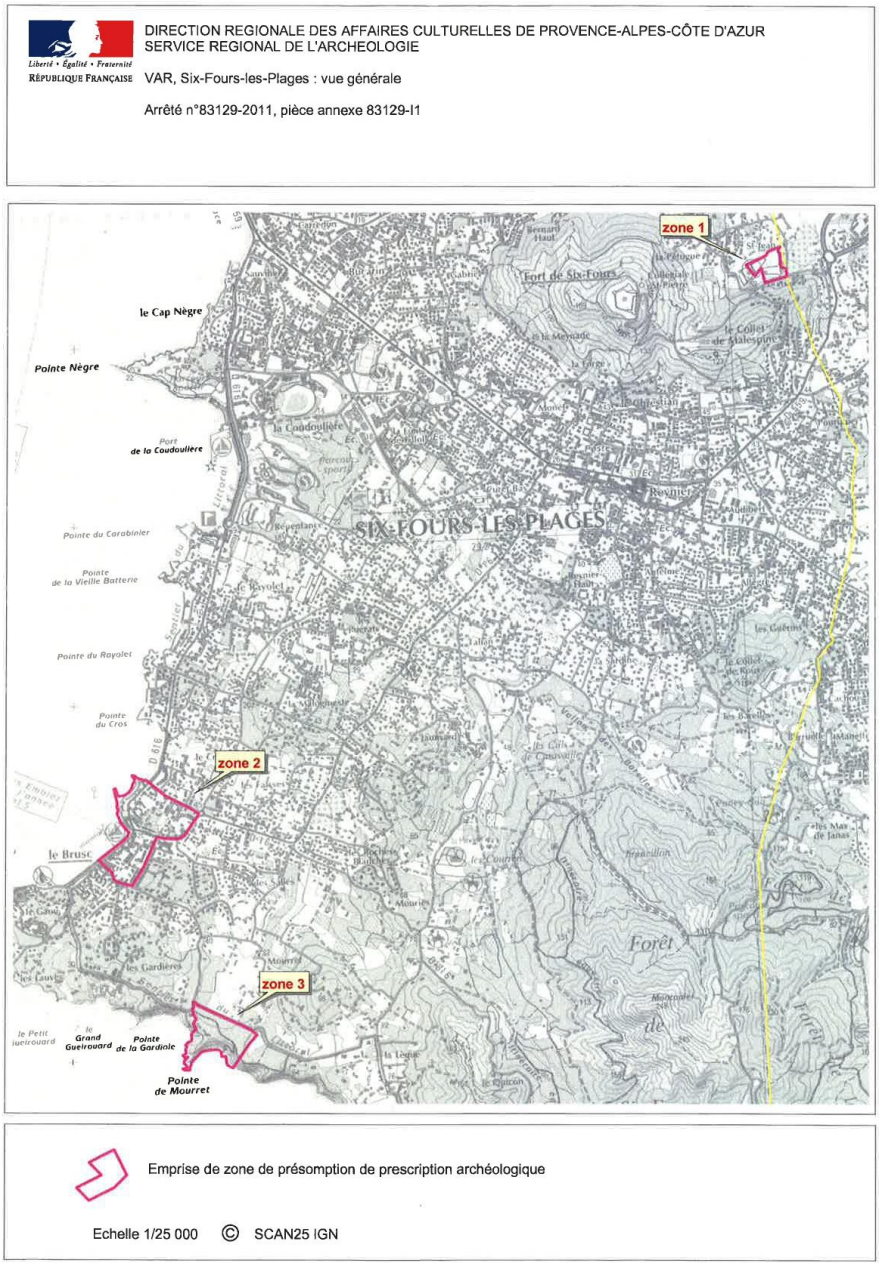
## *Localisation des sites archéologiques de la commune de Six-Fours-les-Plages*



Par ailleurs, sur la commune de Six-Fours-les-Plages ont été définies trois zones de présomption de prescription archéologique (portées aux documents graphiques du PLU), par arrêté préfectoral n°83129-2011 en date du 12/07/2011 :

| Code de protection | Identification de la Protection |
|---|---|
| 3012 | Saint-Jean (zone 1) |
| 3013 | Le Brusc (zone 2) |
| 3014 | Mourret (zone 3) |

A l'intérieur de ces sites et zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service Régional de l'Archéologie), 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.



Hors de ces sites et zones, 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. L.522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service Régionale de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (livre V, titre III).

## Article 10 – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Nonobstant toute dispositions contraires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans toutes les zones, ainsi que les affouillements et exhaussements (sauf en zone inondable) qui leur sont liés.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

## Article 11 – Rappels et définitions

**A - Rappels**

**1 – L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme) – délibération du Conseil Municipal n°11878 en date du 15 octobre 2007 pour l'instaurer sur l'ensemble du territoire communal

**2** – Conformément aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire communal, ainsi que dans tout Espace boisé Classé (EBC), les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à la déclaration préalable.

**3 – Les défrichements** sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

**4 – Les piscines** : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une piscine est fonction des dimensions et des caractéristiques de celle-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une piscine doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

Les piscines doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception des cas suivants :

- piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
- piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 m (R.421-9 du Code de l'Urbanisme) : **déclaration préalable**

**5 – Les constructions, annexes et dépendances** : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une construction, d'une annexe ou d'une dépendance sont fonction des dimensions et des caractéristiques de celles-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une construction, d'une annexe ou d'une dépendance doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

Les constructions, annexes et dépendances doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception des cas suivants :

- constructions, annexes ou dépendances répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieur ou égale à 5 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
- constructions, annexes ou dépendances dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² (R.421-9 du Code de l'Urbanisme) : **déclaration préalable**
- constructions, annexes ou dépendances répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² (R.421-9 du Code de l'Urbanisme) : **déclaration préalable**

**B - Définitions** – *les définitions de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9, 10 et 12)* :

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortir du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Affouillement et exhaussement de sol : Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, 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 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.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 affouillements 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (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).

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexe : construction adossée au bâtiment principal ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux liées aux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos…). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques.

Bâtiment existant de caractère en zone agricole : Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

Cabanisation : « Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (*Cf. définition Destination des constructions*).

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et légal(e) car :

- soit régulièrement édifié(e) – après obtention d'une autorisation d'urbanisme
- soit réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

Dépendance : construction séparée du bâtiment principal et dont l'usage, comme pour les annexes, ne peut être qu'accessoire à celui-ci. Dans le cas d'une habitation peuvent par exemple constituer une dépendance les éléments suivants : atelier, abri à bois, abri de jardin, local technique, préau, abri ou garage pour véhicule ou vélos… Les dépendances ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à

toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application du permis de construire.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à aux articles R. 151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

- Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie…).

- Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement… (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

  Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

- Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

  Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

- Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

- Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

- Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
    - les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.
    - les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux…
    - les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif édifiés sur la voie publique ou au sein de copropriétés privées par exemple.

  Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère (*Cf. définition Acrotère*). La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Encorbellement : un ouvrage ou une construction est dit(e) en encorbellement lorsqu'il(elle) est réalisé(e) en saillie d'un plan vertical (mur, façade…) sans appui au sol. En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les ouvrages et constructions en encorbellement sont interdits à l'alignement en-dessous d'une hauteur de 3,5 m par rapport au niveau du sol.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.151-50) du Code de l'Urbanisme).

Emplacements Réservés (ER) définis dans un objectif de mixité sociale : emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement (L. 151-41) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

Il est rappelé que les piscines, constituant une construction, comptent dans l'emprise au sol, et qu'il sera fait exception des ouvrages enterrés sans partie affleurant ou dépassant le niveau de sol.

Les coefficients indiqués à l'article de chacune des zones est le rapport de cette emprise par rapport à la superficie du terrain.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes…).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Etant soumise aux dispositions de la loi Littoral, la commune de Six-Fours-les-Plages a l'obligation, au titre de l'article L. 121-7 du Code de l'Urbanisme, d'inscrire en EBC les boisements significatifs que compte son territoire.

Exploitation agricole et notion de constructions directement nécessaire à son activité : en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural. L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol. Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC. Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions définies à l'article 10 de certaines zones du présent règlement s'établie de la manière suivante :

*1 – Hauteur absolue :*

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau :

- du sol naturel – dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UA/UAa et UI/UIa/UIb
- de la voie existante, à modifier ou à créer – dans les zones UA.UAa et UI/UIa/UIb

Dans le cas de terrasse incluse dans le plan de toiture, la hauteur prise en compte est celle de l'égout du toit du plan de toiture principale.

Au-dessus du seuil de hauteur défini ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- les ouvrages techniques avec une hauteur en adéquation avec leurs nécessités techniques
- les toitures limitées par un (ou plusieurs) plan(s) incliné(s) s'appuyant sur l'égout des couvertures. Dans le cas d'une toiture à pans inclinés, la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtage (cf. définition ci-avant) ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'égout de toiture augmentée de 3 mètres.
- les acrotères en cas de réalisation d'une toiture-terrasse

*2 – Hauteur relative :*

La différence de niveau entre tout point d'une construction et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (ou une proportion de cette distance selon les zones du présent règlement).

Pour le calcul de cette distance mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur l'alignement opposé, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'une voie privée, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

*3 – Hauteur hors-tout :*

La hauteur hors-tout d'une construction correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de ladite construction (y compris les ouvrages édifiées au dessus de l'égout de toiture, tels que ouvrages techniques, cheminées, structures d'ascenseurs, acrotères… ) et :

- le niveau du sol naturel – dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UA/UAa et UI/UIa/UIb

- le niveau de la voie existante, à modifier ou à créer, dans les zones UA/UAa et UI/UIa/UIb.

*Cas particulier – secteurs inondables*

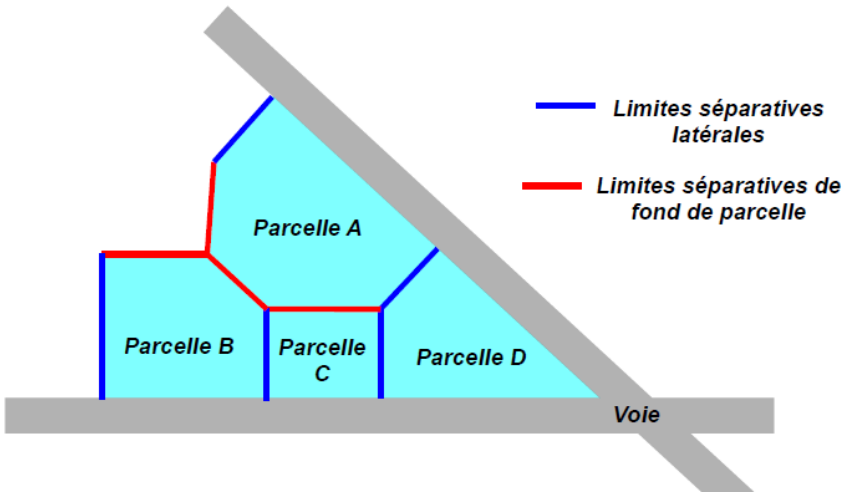
Pour le calcul de la hauteur absolue et hors-tout, dans les secteurs inondables le niveau de la crue centennale se substitue :

- au niveau du sol naturel – dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UA/UAa et UI/UIa/UIb
- au niveau de la voie existante, à modifier ou à créer dans les zones UA/UAa et UI/UI/UIb

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, 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 ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncièr(e)s. Les limites séparatives sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

***Schéma illustrant les notions de limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle***




Lotissement : constitue un lotissement la 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.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Mur de soutènement : est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Pleine terre : dans certaines zones, le présent règlement prévoit de conserver une certaine superficie de terrain en espace(s) vert(s) de pleine terre. Dans ce cas, aucun sous-sol ne doit être réalisé sous la surface ainsi prévue.

Piscine naturelle : Lieu de baignade dans un bassin paysagé dont le circuit d'eau est dépourvu de produits chimiques chlorés et dont le bassin est de formes libres bordé d'une végétation luxuriante.

Résidences mobiles ou démontables : sont regardés comme des résidences mobiles ou démontables les véhicules terrestres ou structures habitables destinés à une occupation permanente, temporaire ou saisonnière.

Ces résidences sont qualifiées de « mobiles » si elles 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.

L'installation des résidences mobiles ou démontables, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les résidences mobiles ou démontables peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif de ce type de résidences et de résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-47 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m² minimum y compris les accès.

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur UFb (ancien laboratoire DCN du Brusc), dans lequel les places de stationnement à créer doivent être aménagées uniquement dans les constructions au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques (Pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*).

Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surfaces éco-aménageables : elles comprennent les espaces publics/collectifs verts et/ou plantés, les aménagements paysagers, les parcs et jardins en pleine terre, les aires minérales perméables et végétalisées, ou encore les toitures végétalisées

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

*Voies privées* : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

*Voies publiques* : elles comprennent :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

*Voies ouvertes à la circulation publique* : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées.

Ainsi, les dispositions de l'article 6 du présent règlement ne s'appliquent pas en bordure d'un accès privé desservant jusqu'à deux parcelles ou jusqu'à deux logements maximum.

## Article 12 – Constructibilité aux abords du cimetière de Courrens

En cohérence avec la Servitude d'Utilité Publique (SUP) Int 1 établie sur les abords du cimetière de Courrens et avec les dispositions de l'Article L.2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes.
- Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation.
- Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du représentant de l'Etat dans le département.

## Article 13 – Dispositions favorisant la diversité de l'habitat (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme)

Au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs cartographiés en annexe 7.2.g du PLU : la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs 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 et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Une mention renvoyant au présent article est établie dans la vocation des zones du PLU concernées en tout ou partie par cette disposition, ainsi que dans les articles 9 et 10 desdites zones.

Lorsque la majoration concerne la hauteur des bâtiments, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

Pour rappel, l'application combinée des articles L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit, conformément aux dispositions de l'article L.128-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article 14 – Largeurs minimales de voirie à respecter

Afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile…), les largeurs de voiries existantes ou projetées suivantes doivent être respectées, au droit du terrain objet de l'opération d'aménagement ou de construction :

- **Zones A Urbaniser (AU)**
  - Voies d'accès – largeur minimale de **6 m**, bandes de stationnement exclues
  - Voies internes - largeur minimale de **5 m**, bandes de stationnement exclues

- **Zones Urbaines (U)**
  - de 1 à 10 habitations desservies – largeur minimale de **4 m**
  - de 10 à 50 habitations desservies – largeur minimale de **5 m**
  - au-delà de 50 habitations desservies – largeur minimale de **6 m**

Toutefois, dans les hameaux (zone UI) ou pour les parcelles jouxtant les hameaux et pour les rues des centres anciens (zone UA), ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes mesurées et limitées à 30 % de la surface de plancher et aux aménagements de ces mêmes constructions, compte tenu de l'étroitesse des voiries entre les bâtiments existants, dont il ne peut être envisagé la démolition, et ce pour des raisons de préservation du patrimoine architectural et paysager…

# TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

***Article R. 151-18 du code de l'Urbanisme :***

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

*La zone **UA** correspond au cœur à vocation mixte du centre-ville Reynier.*

*La zone UA comprend le **sous-secteur UAa** correspondant à une partie du cœur du Brusc, à vocation mixte.*

*La **zone UA** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- sur une **profondeur de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :
  - vers une autre destination que le commerce, l'artisanat ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - vers du stockage
  - ou vers l'aménagement d'aire de stationnement

  Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

#### *ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- en cas de construction nouvelle, dans une **bande de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

#### *ARTICLE UA 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pourront, avec l'accord de la commune, se situer sous les constructions.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

#### *ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains ou inclus dans la construction.

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

## *ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

## *ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit être édifiée :

- soit en continu et à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.
- soit en continu et à l'alignement du bâti existant, si ce dernier n'est pas incompatible avec l'alignement projeté des voies publiques.

Les balcons en saillie et les saillies de toiture sur cet alignement peuvent être autorisés seulement dans la mesure où il est apporté une justification sur le plan de la composition architecturale. Dans ce cas :

- les saillies de toitures ne pourront excéder de plus de 0,5 mètre le nu des façades et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 3,5 mètre par rapport au niveau du sol

- et les saillies de balcons ne pourront dépasser de plus d'un mètre le nu des façades et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 3,5 mètre par rapport au niveau du sol

Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) dans le cas où l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de l'ensemble des constructions édifiées le long de la voie.

b) pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.

c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2°) Dans le cas d'une opération de construction intéressant deux immeubles situés en vis-à-vis de part et d'autre d'une voie publique communale, une construction pourra être édifiée en surplomb de cette voie, avec l'accord de la commune. La même disposition peut être adoptée pour une voie privée, avec l'accord de son propriétaire.

3°) En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies privées, les dispositions du présent article prévalent sur celles de l'article UA 7.

### *ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux construits.

Toutefois, une discontinuité dans la façade sur l'un, plusieurs ou la totalité des niveaux peut être admise dès lors que cela participe à l'amélioration de la qualité architecturale.

La distance séparant cette construction de la limite de fond de parcelle ne peut pas être inférieure à la moitié de sa hauteur hors tout, sauf dans le cas d'institution de cour commune (L.471-1 du Code de l'Urbanisme).

2°) Au-delà de cette bande de 15 mètres ou de la bande construite, si celle-ci a moins de 15 mètres de profondeur, toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

3°) En tout état de cause, lorsque la limite de la parcelle constitue également la limite de zone, à moins qu'elle ne se confonde avec l'alignement d'une voie publique, la limite d'une emprise publique ou d'une voie privée, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative (limite de zone) qui ne pourra être inférieure à la moitié de sa hauteur hors tout avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

Les dispositions des 2°) et 3°) ci dessus ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour toute construction à usage de stationnement de véhicules jouxtant la ou les limite(s) séparative(s), dont la hauteur hors tout calculée à partir du niveau du terrain le plus bas n'excède pas 3,50 mètres.
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

### *ARTICLE UA 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

<u>Hormis dans le sous-secteur UAa :</u>

Non réglementé.

<u>Dans le sous-secteur UAa :</u>

1°) Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%

2°) Au-delà de cette bande de 15 mètres ou de la bande construite, si celle-ci a moins de 15 mètres de profondeur, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie restée libre de la parcelle, à l'exception des constructions à usage de stationnement de véhicules qui ne sont pas soumis à cette limitation.

3°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de l'emprise au sol maximale établie au 2°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*

***ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

Hormis dans le sous-secteur UAa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent, si l'intérêt de la composition architecturale et l'intégration dans le bâti existant le justifient, atteindre 15 mètres.

Dans le sous-secteur UAa :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Dans le cas d'un terrain compris entre deux voies séparées par une distance inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction susceptible d'y être édifiée est celle déterminée à partir de la voie la plus large.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
  Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les tuiles seront en terre cuite vieillie de type canal ou assimilé.

Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des verrières.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie. Cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur UAa.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction et comporter tant que possible un trompe-l'œil.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,50 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

## *ARTICLE UA 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

## *ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations*

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités ou plantés.

Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (Cf. annexe 2 du présent règlement) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

*La zone **UB** correspond à la première couronne du centre-ville Reynier, à vocation mixte et caractérisé principalement par un habitat de type collectif.*

*La zone UB comprend :*

- *les **sous-secteurs UBa1 et UBa2** correspondant au secteur « Condorcet », en limite Sud-Est du cœur du centre-ville Reynier.*
- *le **sous-secteur UBb** correspondant aux abords Sud de l'avenue de la Mer, dans la continuité Ouest du cœur du centre-ville Reynier.*

*La **zone UB** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- sur une **profondeur de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :
  - vers une autre destination que le commerce, l'artisanat ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - vers du stockage
  - ou vers l'aménagement d'aire de stationnement

  Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

***ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs UBa1, UBa2 et UBb :

- les nouvelles constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans les sous-secteurs UBa1 et UBa2 :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur ce sous-secteur.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- en cas de construction nouvelle, dans une **bande de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UB 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pourront, avec l'accord de la commune, se situer sous les constructions.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains.

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Hormis dans les sous-secteurs UBa1, UBa2 et UBb :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Dans le sous-secteur UBa1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.
- soit respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3°) Dans le sous-secteur UBa2 :

Les constructions doivent s'implanter

- soit en continu et à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.
- soit en continu et à l'alignement du bâti existant, si ce dernier n'est pas incompatible avec l'alignement projeté des voies publiques.

Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

4°) Dans le sous-secteur UBb :

Les constructions doivent s'implanter :

- en bordure de l'avenue de la Mer (D559) : à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques. Le linéaire bâti continu doit représenter au minimum 70% du linéaire du terrain sur cette voie.
- en bordure des autres voies et des emprises publiques :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.
- soit respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

5°) Les dispositions des paragraphes 1°), 2°) et 3°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa de l'article UB 3-2, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

6°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- vis à vis des voies privées internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Hormis dans les sous-secteurs UBa1, UBa2 et UBb :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- pour la construction d'une seule annexe ou dépendance (garage...) jouxtant une ou au plus deux limites séparatives, sous réserve :
    - que la hauteur de l'annexe ou de la dépendance n'excède pas 3,50 mètres au faîtage (ou au niveau de la partie la plus élevée du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse) sur cette ou ces limites
    - que le linéaire de l'annexe ou de la dépendance le long de cette ou ces limites n'excède pas 7 mètres
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Dans le sous-secteur UBa1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
- soit à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

  Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Dans le sous-secteur UBa2 :

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux construits.

Toutefois, une discontinuité dans la façade sur l'un, plusieurs ou la totalité des niveaux peut être admise dès lors que cela participe à l'amélioration de la qualité architecturale.

La distance séparant cette construction de la limite de fond de parcelle ne peut pas être inférieure à la moitié de sa hauteur hors tout.

Au-delà de cette bande de 15 mètres ou de la bande construite, si celle-ci a moins de 15 mètres de profondeur, toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

4°) Dans le sous-secteur UBb :

Les constructions doivent s'implanter :

- en bordure de l'avenue de la Mer (D559) : sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s). Le linéaire bâti continu à créer à l'alignement de l'avenue de la Mer doit représenter au minimum 70% du linéaire du terrain sur cette voie.

- en bordure des autres voies et des emprises publiques :
  - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
  - soit à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

  Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

  Ces dispositions ne sont pas applicables pour :
  - l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
  - les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

5°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- par rapport aux limites séparatives internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre) hormis dans les sous-secteurs UBa1, UBa2 et UBb (dans lesquels l'implantation en limite séparative est admise)
- pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE UB 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

***ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent, si l'intérêt de la composition architecturale et l'intégration dans le bâti existant le justifient, atteindre 13,5 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
  Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les **éléments bâtis intéressants** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les extensions, annexes et dépendances doivent, par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux constructions principales auxquelles elles se rapportent. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de construction provisoire.

### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UB 12 –Stationnement***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 1,5 place de stationnement ou de garage par logement.

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 375 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 375 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.

- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.

- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).

- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer

- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.

- pour les constructions destinées au **commerce** :

  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m².

  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de plancher supérieure à 300 m².

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

  Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant au moins 10 logements,

- pour les constructions destinées aux bureaux

- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

3°) Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

- pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.
- pour tout programme ou opération à vocation d'activités économiques induisant la création d'au moins 100 places de stationnement : au moins 50% des places à créer doivent être réalisées dans ces conditions. Les places restantes, réalisées en aérien, doivent être peu visibles depuis l'espace public (voie principale) par la réalisation, le cas échéant d'aménagements paysagers.

***ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations***

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

Pour toute opération créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant 10 logements ou plus :

- 15% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.
- il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement, cette superficie s'apprécie indépendamment du § ci-dessus

Les toitures terrasses végétalisées comptent pour 50% dans la superficie d'espaces verts à créer.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UB 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations

les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC*

*La zone **UC** correspond aux secteurs à vocation mixte et caractérisés principalement par un habitat de type collectif qui se sont développés au niveau du centre-ville Reynier, du quartier des Lônes, ainsi que le long de la D559.*

*La zone UC comprend :*

- *le **sous-secteur UCa** correspondant à une partie du front de mer au niveau du quartier des Lônes.*
- *le **sous-secteur UCb** correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier), ainsi qu'aux abords de l'avenue Joseph Raynaud (D16) à l'Est du centre-ville Reynier.*
- *le **sous-secteur UCc** correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier)*

*La **zone UC** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 – dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UCc dans lequel les constructions destinées au commerce sont autorisées
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

***ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs UCa et UCb :

- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UCb :

- les nouvelles constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.

De plus, dans le sous-secteur UCb :

- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UC 3 – Accès et voirie*

## 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

## 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains.

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Hormis dans le sous-secteur UCa :

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Dans le sous-secteur UCa :

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques pour l'aménagement des terrasses commerciales couvertes
- en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques pour les autres constructions

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3°) Les dispositions des paragraphes 1°) et 2°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- vis à vis des voies privées internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- pour la construction d'une seule annexe ou dépendance (garage...) jouxtant une ou au plus deux limites séparatives, sous réserve :
    - que la hauteur de l'annexe ou de la dépendance n'excède pas 3,50 mètres au faîtage (ou au niveau de la partie la plus élevée du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse) sur cette ou ces limites
    - que le linéaire de l'annexe ou de la dépendance le long de cette ou ces limites n'excède pas 7 mètres
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- par rapport aux limites séparatives internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé

***ARTICLE UC 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs UCb et UCc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35%.

Dans les sous-secteurs UCb et UCc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%.

2°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de l'emprise au sol maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat »*

***ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uca : 9 mètres.
- dans le sous-secteur Uca : 8 mètres.

De plus, dans l'ensemble de la zone hormis dans le sous-secteur UCa: pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent, si l'intérêt de la composition architecturale et l'intégration dans le bâti existant le justifient, atteindre 12 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
  Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

**1°) Volume**

Excepté pour les devantures commerciales en rez-de-chaussée, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente

- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UC 12 –Stationnement***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 1,5 place de stationnement ou de garage par logement.

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 375 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 375 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.
- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m².
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de plancher supérieure à 300 m².
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant au moins 10 logements,
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

3°) Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction. Pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.

### *ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

Pour toute opération portant sur une superficie minimale de 5000 m² ou comportant 10 logements ou plus :

- 15% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.
- il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement, cette superficie s'apprécie indépendamment du § ci-dessus

2°) Hormis dans le sous-secteur UCa : la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UC 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) De plus, dans le sous-secteur UCa :

La bande de recul définie à l'article UC 6 – 2°) ne peut être utilisée pour le stationnement de véhicules et doit faire l'objet d'un traitement paysager.

5°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD*

*La zone **UD** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type collectif ou individuel groupé qui se sont développés au niveau du centre-ville Reynier, des quartiers des Lônes et du Brusc, ainsi que le long ou à proximité de la D63 et de l'avenue de la Mer (D559).*

*La zone UD comprend :*

- *le **sous-secteur UDa** correspondant à une partie du front de mer au niveau du quartier du Brusc.*
- *le **sous-secteur UDb** correspondant à des secteurs bâtis à proximité de la D63 (lieux-dits « Bernard Bas» et « La Pétugue ».*
- *le **sous-secteur UDc** correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier).*
- *le **sous-secteur UDl** correspondant à une partie du front de mer au niveau du quartier des Lônes.*

*La **zone UD** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

***ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs UD, UDb, UDc et UDl :

- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur UDc :

- les nouvelles constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.

De plus, dans le sous-secteur UDc :

- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UD 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains.

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques. Ce recul est porté à 10 mètres dans le sous-secteur UDa.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Ce recul ne s'applique pas dans le sous-secteur UDa, dans lequel la construction pourra être édifiée jusqu'à la limite de la voie privée. Dans ce cas, cette règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privées prévaut sur celles de l'article UD 7.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- vis à vis des voies privées internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Hormis dans le sous-secteur UDa :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Dans le sous-secteur UDa :

Toute construction doit être édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre sur tous les niveaux construits. Toutefois une discontinuité dans la façade sur l'un, plusieurs ou la totalité des niveaux peut être admise dès lors que cela participe à l'amélioration de la qualité architecturale.

La distance séparant cette construction de la limite de fond de parcelle ne peut pas être inférieure à la moitié de sa hauteur hors tout, sauf dans le cas d'institution de cour commune (L.471-1 du Code de l'Urbanisme).

3°) Les dispositions des paragraphes 1°) et 2°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- hormis dans les sous-secteurs UDb et UDl : pour la construction d'une seule annexe ou dépendance (garage...) jouxtant une ou au plus deux limites séparatives, sous réserve :
    - que la hauteur de l'annexe ou de la dépendance n'excède pas 3,50 mètres au faîtage (ou au niveau de la partie la plus élevée du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse) sur cette ou ces limites
    - que le linéaire de l'annexe ou de la dépendance le long de cette ou ces limites n'excède pas 7 mètres

  Dans le cas de l'édification d'une annexe dans ces conditions, la construction principale à laquelle est attenante l'annexe peut, en considération de l'aspect architectural du projet et de son intégration dans le site, être implantée à une distance qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction principale et le point le plus proche de la limite séparative sur laquelle est implantée l'annexe, avec un minimum de 3 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- par rapport aux limites séparatives internes à toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher, ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.

- pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un garage ou un emplacement de stationnement.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- la construction d'une seule dépendance, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage. Dans ce cas un recul minimal de 2 mètres doit être respecté entre cette dépendance et la construction principale à laquelle elle se rapporte.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- au sein de toute opération de logements créant 750 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UD 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30%.

2°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Dans les **espaces à planter** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanise au sein des documents graphiques du PLU, seulement 5 % de la superficie de ces espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de l'emprise au sol maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat »*

***ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

Hormis dans le sous-secteur UDl, la hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres.

Dans le sous-secteur UDl , la hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres.

De plus, dans l'ensemble de la zone hormis dans les sous-secteurs UDa et UDl, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent, si l'intérêt de la composition architecturale et l'intégration dans le bâti existant le justifient, atteindre 10,5 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
  Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent*

*règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive

- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,70 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### *ARTICLE UD 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum :
  - <u>hormis dans les sous-secteurs UDa et UDl.</u> : 2 places de stationnement ou de garage par logement.
  - <u>dans les sous-secteurs UDa et UDl</u> : 1,5 places de stationnement ou de garage par logement.

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 375 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 375 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.

- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de vente supérieure à 300 m².
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m², ou comportant au moins 10 logements,
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

Pour toute opération portant sur une superficie minimale de 5000 m² ou comportant 10 logements ou plus :

- 15% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.
- il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement, cette superficie s'apprécie indépendamment du § ci-dessus

2°) La bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UD 6, doit faire l'objet d'un traitement paysager, être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les espaces à planter repérés seront conservés en espaces naturels à usage de jardins privatifs ou de zones à cultiver
- seule est autorisée une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.
- emprise au sol des constructions : seulement 5 % de la superficie des espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation de cette construction annexe ou dépendance, ou pour la réalisation d'une piscine naturelle (à l'exception des piscines traditionnelle en béton).

Sont toutefois autorisés au sein ou à travers de ces espaces à planter les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE*

*La zone **UE** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel ou sous forme de petits collectifs.*

*La zone UE comprend :*

- *le **sous-secteur UEa** correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier).*
- *le **sous-secteur UEp** correspondant à des secteurs bâtis d'intérêt paysager, aux abords des collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, ainsi qu'au niveau de la Villa Cécile, du Brusc et du secteur « Le Grand Rayolet / Les Hauts Cros ».*

*La **zone UE** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *la **Zone Non Aedificandi** – Ile des Embiez – se référer à l'article 8.3 des dispositions générales du présent règlement.*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce, à l'exception des extensions mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)

- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- les constructions, ouvrages ou installations de toute nature dans la Zone Non Aedificandi de l'île des Embiez.
- Les bâtiments annexes et/ou dépendances, construits en limite séparative, existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et justifiant d'une existence légale ou pas, ne peuvent être affectés à du logement.

#### *ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

#### *ARTICLE UE 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

#### *ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, non raccordables au réseau collectif d'assainissement, une superficie minimum de terrain est imposée pour répondre aux contraintes techniques liée à un assainissement autonome existant antérieurement à l'opposabilité du PLU. Dans ce cas, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la

réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

***ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- vis à vis des voies privées internes à toute opération de logements créant 1 000 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que :
  - l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
  - la hauteur hors tout de la construction calculée en ce point et à partir du terrain le plus bas n'excède pas deux fois cette distance.
- pour la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- la construction d'une seule dépendance, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage. Dans ce cas un recul minimal de 2 mètres doit être respecté entre cette dépendance et la construction principale à laquelle elle se rapporte.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UE 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- hormis dans le sous-secteur UEa : 30 %
- dans le sous-secteur UEa : 35%

2°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Dans les **espaces à planter** identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanise au sein des documents graphiques du PLU, seulement 5 % de la superficie de ces espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de l'emprise au sol maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat »*

***ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
  Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### *ARTICLE UE 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 2 places de stationnement ou de garage par logement

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 500 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 500 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.

- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au **commerce** :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² après extension(s).
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² après extension(s).
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 1000 m² ou comportant au moins 10 logements,
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

***ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations***

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige, hormis le sous-secteur UEp, dans lequel elles doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Pour toute opération portant sur une superficie minimale de 5000 m² ou comportant 10 logements ou plus, il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement.

Les toitures terrasses végétalisées comptent pour 50% dans la superficie d'espaces verts à créer.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UE 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

6°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les espaces à planter repérés seront conservés en espaces naturels à usage de jardins privatifs ou de zones à cultiver
- seule est autorisée une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

- emprise au sol des constructions : seulement 5 % de la superficie des espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation de cette construction annexe ou dépendance, ou pour la réalisation d'une piscine naturelle (à l'exception des piscines traditionnelle en béton).

Sont toutefois autorisés au sein ou à travers de ces espaces à planter les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

7°) Dans les **espaces bâtis d'intérêt paysager** - sous-secteurs UEp :

Toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un plan des plantations existantes où doivent être reportés les arbres de plus de 5 mètres de hauteur et/ou dont le tronc fait au moins 30 cm de diamètre à 1 mètre du collet de l'arbre.

Les espaces verts de **pleine terre** (pour lesquels aucun sous-sol ne peut être réalisé) doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre de haute tige (arbre de plus de 5 m à long terme) par 100 m

Les éléments suivants : piscines, dépendances et annexes, fontaines, bassins, murs de soutènement, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des 50% du terrain comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

a°) Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation, tout arbre de haute tige défini comme ci-dessus ne peut être abattu que dans le cas d'un risque imminent de chute. Tout arbre abattu dans ce cas, devra être remplacé par deux autres d'une hauteur minimale de 2 m à la plantation.

Hormis d'autres plantations en pleine terre les seuls aménagements possibles à moins de 3 mètres des collets des arbres de haute tige sont la réalisation d'allées et d'escaliers sans affouillement de sol.

b°) Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain d'assiette de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux ne comporte pas de construction à usage d'habitation, les futures constructions devront être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres de haute tige de plus de 5 mètres de hauteur soient conservés, avec un minimum d'un arbre par 100 m² d'espaces verts de pleine terre sur le terrain.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

*La zone **UF** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel.*

*La zone UF comprend :*

- *le **sous-secteur UFa** localisé à l'Est du chemin de la Pertuade.*
- *le **sous-secteur UFb** correspondant à l'emprise de l'ancien laboratoire DCN du Brusc en vue de permettre sa reconversion à vocation touristique (hôtellerie, restauration, résidence de tourisme…), d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale ou industrielle.*
- *le **sous-secteur UFp** correspondant à des secteurs bâtis d'intérêt paysager au niveau du Brusc et du secteur « Les Faisses / Gineste / St Pierre / Tauren ».*

*La **zone UF** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Hormis dans les sous-secteurs UFa et UFb sont interdits :

- les constructions destinées au commerce, à l'exception des extensions mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments annexes et/ou dépendances, construits en limite séparative, existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et justifiant d'une existence légale ou pas, ne peuvent être affectés à du logement.

Dans les sous-secteurs UFa et UFb sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

***ARTICLE UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Hormis dans les sous-secteurs UFa et UFb sont soumis à des conditions particulières

- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de vente existante à la date d'opposabilité du PLU est admise.
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

Dans le sous-secteur UFa sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UF 3 à UF 14 :

- les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les annexes, dépendances et piscines liées à ces constructions.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UFb sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UF 3 à UF 14 :

- **au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques** (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*) : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme…) et/ou à la restauration, à l'enseignement, à la recherche, aux études et/ou à la conception artisanale ou industrielle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes et l'habitat liés et nécessaires au fonctionnement de ces activités ou établissements.

  En application de l'article R 151-34 alinéa f du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonné à la démolition des bâtiments identifiés aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*).
- **au sein des espaces à planter identifiés aux documents graphiques** : seuls sont admis les aménagements et travaux nécessaires à la requalification de la falaise et à la sécurisation de l'accès du public à la mer.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UF 3 – Accès et voirie*

## 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

## 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, non raccordables au réseau collectif d'assainissement, une superficie minimum de terrain est imposée pour répondre aux contraintes techniques liée à un assainissement autonome existant antérieurement à l'opposabilité du PLU. Dans ce cas, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques. Ce recul est porté à 20 mètres dans le sous-secteur UFa

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- dans le sous-secteur UFb, au sein duquel les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles délimitées aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*)

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- hormis dans les sous-secteurs UFa et UFb : vis à vis des voies privées internes à toute opération de logements créant 1 000 m² ou plus de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- dans le sous-secteur UFb, au sein duquel les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles délimitées aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*)

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que :
  - l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
  - la hauteur hors tout de la construction calculée en ce point et à partir du terrain le plus bas n'excède pas deux fois cette distance.
- pour la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Dans les secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte, un recul minimum de 10 m est à respecter par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (y compris pour les clôtures, les murs de soutènement et en cas de reconstruction après sinistre causé par l'érosion). Ce recul peut être adapté en fonction de l'importance du phénomène d'érosion constaté

***ARTICLE UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- la construction d'une seule dépendance, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage. Dans ce cas un recul minimal de 2 mètres doit être respecté entre cette dépendance et la construction principale à laquelle elle se rapporte.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- dans le sous-secteur UFb, au sein duquel les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles délimitées aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*)

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UF 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- Hormis dans le sous-secteur UFa : 20%
- Dans le sous-secteur UFa : 10%

2°) Ces dispositions ne sont pas applicables dans le sous-secteur UFb, au sein duquel les constructions doivent être implantées dans les emprises constructibles délimitées aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*)

3°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Dans les **espaces à planter** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanise au sein des documents graphiques du PLU, seulement 5 % de la superficie de ces espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

ARTICLE UF 10 – Hauteur maximale des constructions

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

### 1°) Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres.

### 2°) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables :

- aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- dans le sous-secteur UFb, au sein duquel les constructions doivent respecter les hauteurs définies aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*)

#### *ARTICLE UF 11 – Aspect extérieur*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlemen*t), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

### 1°) Volume

Hormis dans le sous-secteur UFb :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Dans le sous-secteur UFb seules sont applicables les dispositions suivantes :

Les travaux de reconstruction, de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis existants situés dans les emprises constructibles indiquées aux documents graphiques définissant le plan de masse imposé, doivent être réalisés en préservant les formes, volumes et hauteurs des constructions existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

En application de l'article R. 151-34 alinéa f du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonné à la démolition des bâtiments identifiés aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*).

**2°) Couvertures**

Hormis dans le sous-secteur UFb :

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

Dans le sous-secteur UFb seules sont applicables les dispositions suivantes :

Les couvertures devront respecter les styles architecturaux d'origine des constructions existantes. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées. L'ensemble des ouvrages techniques devra être intégré dans le traitement de la couverture.

**3°) Façades**

Hormis dans le sous-secteur UFb :

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Dans le sous-secteur UFb seules sont applicables les dispositions suivantes :

Les façades devront respecter les styles architecturaux d'origine des constructions existantes.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### *ARTICLE UF 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 2 places de stationnement ou de garage par logement

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 500 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 500 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.
- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.

- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au **commerce** :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² après extension(s).
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² après extension(s).
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur UFb, dans lequel les places de stationnement à créer doivent être aménagées uniquement dans les constructions au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques (pièce 4-1.d – *Sous-secteur UFb : Plan masse côté en trois dimensions*).

3°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 1000 m² ou comportant au moins 10 logements,
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige, hormis le sous-secteur UFp, dans lequel elles doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

Pour toute opération portant sur une superficie minimale de 5000 m² ou comportant 10 logements ou plus, il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement.

Les toitures terrasses végétalisées comptent pour 50% dans la superficie d'espaces verts à créer.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UF 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) Dans le sous-secteur UFa :

Dans la bande de recul définie à l'article UF 6 – 1°), les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, comporter des espaces verts de pleine terre et des arbres d'alignement le long du chemin de la Pertuade.

5°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

7°) Dans les **espaces bâtis d'intérêt paysager** - sous-secteurs UFp :

Toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un plan des plantations existantes où doivent être reportés les arbres de plus de 5 mètres de hauteur et/ou dont le tronc fait au moins 30 cm de diamètre à 1 mètre du collet de l'arbre.

Les espaces verts de **pleine terre** (pour lesquels aucun sous-sol ne peut être réalisé) doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre de haute tige (arbre de plus de 5 m à long terme) par 100 m²

Les éléments suivants : piscines, dépendances et annexes, fontaines, bassins, murs de soutènement, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des 60% du terrain comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

a°) Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation, tout arbre de haute tige défini comme ci-dessus ne peut être abattu que dans le cas d'un risque imminent de chute. Tout arbre abattu dans ce cas, devra être remplacé par deux autres d'une hauteur minimale de 2 m à la plantation.

Hormis d'autres plantations en pleine terre les seuls aménagements possibles à moins de 3 mètres des collets des arbres de haute tige sont la réalisation d'allées et d'escaliers sans affouillement de sol.

b°) Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain d'assiette de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux ne comporte pas de construction à usage d'habitation, les futures constructions devront être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres de haute tige de plus de 5 mètres de hauteur soient conservés, avec un minimum d'un arbre par 100 m² d'espaces verts de pleine terre sur le terrain.

8°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

Dans l'ensemble des zones, hormis dans le sous-secteur UFb :

- les espaces à planter repérés seront conservés en espaces naturels à usage de jardins privatifs ou de zones à cultiver
- seule est autorisée une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.
- emprise au sol des constructions : seulement 5 % de la superficie des espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation de cette construction annexe ou dépendance, ou pour la réalisation d'une piscine naturelle (à l'exception des piscines traditionnelle en béton).

Sont toutefois autorisés au sein ou à travers de ces espaces à planter les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

Dans le sous-secteur UFb, seuls sont admis :

- les aménagements et travaux nécessaires à la dépollution, à la démolition/déconstruction et à la requalification des lieux (et notamment de la falaise), ainsi qu'à la sécurisation de l'accès du public à la mer.
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UF 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

*La zone **UG** correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques.*

*La zone UG comprend :*

- *le **sous-secteur UGa** localisé à proximité du cimetière de Courrens et à vocation d'activités liées au cimetière.*
- *le **sous-secteur UGb** localisé aux abords Nord de l'A50.*
- *le **sous-secteur UGc** correspondant aux abords Sud de la D63 en limite Est de la commune, à vocation d'activités commerciales et de bureaux.*
- *le **sous-secteur UGd** correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier), à vocation d'activités commerciales et de bureaux*

*La **zone UG** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UG 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Hormis dans les sous-secteurs UGa, UGc et UGd sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans les sous-secteurs UGa, UGc et UGd sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 pour les sous-secteurs considérés.

***ARTICLE UG 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Hormis dans les sous-secteurs UGa, UGc et UGd, sont soumis à des conditions particulières :

- les nouvelles constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- l'extension des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher après extension(s). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées au commerce présentant une surface de plancher supérieure à 300 m² à la date d'opposabilité du PLU, pour lesquelles une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU est admise. les transformations, extensions et surélévations des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées à l'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, sans que la surface de plancher après extension n'excède 150 m². Cette possibilité d'extension/surélévation est applicable une seule fois.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés, sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

De plus, dans le sous-secteur UGb sont soumises à des conditions particulières :

- conformément à l'article L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées dans la zone ayant fait l'objet d'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le sous-secteur UGa sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UG 3 à UG 14 :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux besoins du cimetière et aux équipements funéraires (funérarium, athanée, crématorium…)
- les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif se rapportant au cimetière, ainsi qu'aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².

Dans le sous-secteur UGc sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UG 3 à UG 14 :

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UGd sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UG 3 à 14 :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UG 3 – Accès et voirie*

#### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UG 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Hormis dans le sous-secteur UGa :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le sous-secteur UGa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, à titre exceptionnel peut être accepté un dispositif de traitement agréé conforme à la réglementation en vigueur eu égard à l'affectation des lieux et un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur et parfaitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UG 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum

- de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques. Ce recul est réduit à 5 mètres pour les constructions à destination de bureaux.

  Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

  Ces dispositions ne sont pas applicables :

  - vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
  - pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
  - pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A50 et de ses bretelles pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou à l'habitation

- de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A50 et de ses bretelles pour les autres constructions

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres, sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre) et à condition que ces bâtiments reçoivent des activités compatibles.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2°) Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UG 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

***ARTICLE UG 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- <u>hormis dans les sous-secteurs UGa, UGb et UGd :</u>
    - 12 mètres pour les constructions à destination de bureaux ou d'hébergement hôtelier, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - 10 mètres pour les autres constructions.

- dans les sous-secteurs UGa et UGb : 7 mètres

- dans le sous-secteur UGd : 9 mètres

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables :

- aux constructions et ouvrages directement liés et nécessaires aux activités industrielles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE UG 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Excepté pour les devantures commerciales, les enduits, les bardages, les revêtements de façade doivent être dans les teintes traditionnelles.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

De plus, pour les nouvelles constructions : les coffres de volets roulants en saillie en façade et les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80, éventuellement surmontés d'une grille, et doublés d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 2,5 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 2,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le sous-secteur UGa où des mesures particulières pourront être adoptées eu égard à l'affectation des lieux.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UG 12 –Stationnement***

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'**industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée, exception faite pour les projets industriels pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre leur surface et le nombre d'employés et de visiteurs. Dans ce cas et comme pour les entrepôts commerciaux, les aires de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** :
    - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².
    - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de vente supérieure à 300 m².
- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer.
- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 2 places de stationnement ou de garage par logement.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos.

***ARTICLE UG 13 – Espaces libres et plantations***

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*)

doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UG 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Dans le sous-secteur UGb :

Un écran végétal doit être réalisé en limite Ouest du sous-secteur afin que les activités ne soient pas visibles frontalement depuis l'A50.

4°) Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure de voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

Toute aire de stationnement au sol doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

5°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations

les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

6°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les espaces à planter repérés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à atténuer l'impact visuel de l'urbanisation existante ou projetée et à améliorer la perception visuelle, notamment depuis l'A50.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UG 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH*

*La zone **UH** correspond aux emprises dévolues à la Défense Nationale – Fort de Six-Fours.*

*La **zone UH** est en tout ou partie concernée par :*

- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### *ARTICLE UH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont uniquement admises :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux besoins de la Défense Nationale.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UH 3 – Accès et voirie*

Non réglementé

### *ARTICLE UH 4 – Desserte par les réseaux*

Non réglementé

### *ARTICLE UH 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé

### *ARTICLE UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

Toute construction doit être édifiée :

- soit à alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Toute construction doit être édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé

***ARTICLE UH 9 – Emprise au sol***

Non réglementé

***ARTICLE UH 10 – Hauteur maximale des constructions***

Non réglementé

***ARTICLE UH 11 – Aspect extérieur***

Non réglementé

***ARTICLE UH 12 –Stationnement***

Non réglementé

***ARTICLE UH 13 – Espaces libres et plantations***

Non réglementé

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

***ARTICLE UH 14 – Coefficient d'occupation du sol***

Non réglementé

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

*La zone **UI** correspond aux hameaux de Six-Fours-les-Plages, ainsi qu'à une partie du cœur du centre-ville Reynier et du cœur du Brusc (Cf. Plans-loupes – pièce 4.1.b du dossier de PLU).*

*La zone UI comprend :*

- *le **sous-secteur UIa** correspondant aux maisons de ville au niveau du cœur du centre-ville Reynier.*
- *le **sous-secteur UIb** correspondant à une partie du cœur du Brusc.*

*La **zone UI** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le sous-secteur UIa :

- en bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :
    - sur une **profondeur de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou à l'artisanat est interdit :
        - vers une autre destination que le commerce, l'artisanat ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
        - vers du stockage
        - ou vers l'aménagement d'aire de stationnement

      Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

***ARTICLE UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans le sous-secteur UIa :

- Toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- en bordure des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques du PLU :
    - en cas de construction nouvelle, dans une **bande de 6 m** minimum par rapport à la façade sur rue, les locaux situés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

      Dans cette bande de 6 m minimum sont toutefois admis les accès (aux parkings, aux locaux autorisés en étage ou au-delà de ladite bande de 6 m).

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UI 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UI 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains (ou inclus dans la construction en zones UI/UIa/UIb).

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UI 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Hormis dans les sous-secteurs UIa et UIb :

Toute construction doit être édifiée :

- soit en continu et à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.
- soit en continu et à l'alignement du bâti existant, si ce dernier n'est pas incompatible avec l'alignement projeté des voies publiques.

Les balcons en saillie et les saillies de toiture sur cet alignement peuvent être autorisés seulement dans la mesure où il est apporté une justification sur le plan de la composition architecturale. Dans ce cas :

- les saillies de toitures ne pourront excéder de plus de 0,5 mètre le nu des façades et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 3,5 mètre par rapport au niveau du sol
- et les saillies de balcons ne pourront dépasser de plus d'un mètre le nu des façades et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 3,5 mètre par rapport au niveau du sol

Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans les sous-secteurs UIa et UIb :

Toute construction doit être édifiée en continu et à l'alignement du bâti existant.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) dans le cas où l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de l'ensemble des constructions édifiées le long de la voie.

b) pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.

c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Dans le cas d'une opération de construction intéressant deux immeubles situés en vis-à-vis de part et d'autre d'une voie publique communale, une construction pourra être édifiée en surplomb de cette voie, avec l'accord de la commune. La même disposition peut être adoptée pour une voie privée, avec l'accord de son propriétaire.

4°) En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies privées, les dispositions du présent article prévalent sur celles de l'article UI 7.

***ARTICLE UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Dans une bande de largeur équivalente à celle du bâti existant dans la zone, mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux construits.

Toutefois, une discontinuité dans la façade sur l'un, plusieurs ou la totalité des niveaux peut être admise dès lors que cela participe à l'amélioration de la qualité architecturale.

2°) Au-delà de cette bande construite (de largeur équivalente à celle du bâti existant dans la zone), toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

3°) Les dispositions des 1°) et 2°) ci dessus ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour toute construction à usage de stationnement de véhicules jouxtant la ou les limite(s) séparative(s), dont la hauteur hors tout calculée à partir du niveau du terrain le plus bas n'excède pas 3,50 mètres.
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE UI 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

***ARTICLE UI 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

S'agissant d'un secteur bâti ancien, la hauteur maximum de toute construction doit être sensiblement équivalente à celles des constructions existantes dans la zone. Ces hauteurs doivent être définies par un état des lieux

Cette hauteur est toutefois limitée à :

- 9 mètres dans le sous-secteur UIa
- 7 mètres dans le sous-secteur UIb

**2°) Hauteur relative**

Non réglementé.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

4°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

***ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du hameau ou de la zone.

### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les tuiles seront en terre cuite vieillie de type canal ou assimilé.

Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des verrières.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,50 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

## *ARTICLE UI 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations*

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités ou plantés.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE UI 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

*La zone **UJ** correspond aux propriétés remarquables, désignées comme « bâtiments et parcs de caractères » et « espaces à grands jardins » au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme - Cf. Plans-loupes – pièce 4.1.c du dossier de PLU et annexe 2 du présent règlement)*

*La **zone UJ** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

***ARTICLE UJ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

***ARTICLE UJ 3 – Accès et voirie***

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

### *ARTICLE UJ 4 – Desserte par les réseaux*

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UJ 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UJ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Les constructions ne peuvent pas s'implanter au sein des **espaces à planter** identifiés au plan de zonage du PLU (*Cf. Plans-loupes – pièce 4.1.c du dossier de PLU*)

2°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3°) Les dispositions du paragraphe 2°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UJ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Les constructions ne peuvent pas s'implanter au sein des **espaces à planter** identifiés au plan de zonage du PLU (*Cf. Plans-loupes – pièce 4.1.c du dossier de PLU*)

2°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

3°) Les dispositions du paragraphe 2°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que :
    - l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
    - la hauteur hors tout de la construction calculée en ce point et à partir du terrain le plus bas n'excède pas deux fois cette distance.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UJ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UJ 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 7,5%.

**OU, si cela est plus favorable**, peut être admise une extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU (dans ce cas, une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante antérieurement à l'opposabilité du PLU est admise).

2°) Dans les **espaces à planter** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanise au sein des documents graphiques du PLU, seulement 5 % de la superficie de ces espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

### *ARTICLE UJ 10 – Hauteur maximale des constructions*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

#### 1°) Hauteur absolue

S'agissant d'un secteur d'intérêt patrimonial et paysager, la hauteur maximum de toute construction doit être sensiblement équivalente à celles de la construction principale existante au sein de ce secteur. Ces hauteurs doivent être définies par un état des lieux.

#### 2°) Hauteur relative

Non réglementé.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE UJ 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, concernant les **ensembles « bâtiments et parcs de caractère »** repérés aux documents graphiques du PLU au sein des zones UJ (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les travaux de rénovation et de réhabilitation des « Bâtiments et Parcs de caractère » repérés aux plans de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

Pour les **éléments bâtis intéressants** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les extensions, annexes et dépendances doivent, par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux constructions principales auxquelles elles se rapportent. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de construction provisoire.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments existants, et à la composition des parcs et jardins.

**1°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les tuiles seront en terre cuite vieillie de type canal ou assimilé.

Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des verrières.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**2°) Façades**

Les ouvertures, pour des motifs d'ordre esthétique devront respecter les caractéristiques des façades existantes et devront être généralement plus hautes que larges.

Les tons des menuiseries et les menuiseries doivent être identiques à ceux de la construction existante.

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 3°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UJ 12 –Stationnement***

Non règlementé.

***ARTICLE UJ 13 – Espaces libres et plantations***

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être imperméabilisés.

1°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

2°) Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, concernant les **ensembles « bâtiments et parcs de caractère »** repérés aux documents graphiques du PLU au sein des zones UJ (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les travaux de modification apportés aux parcs paysagers devront être accompagnés d'un plan des plantations et des éléments construits du parc (fabriques, allées, fontaines…) existants. Les travaux d'entretien et de modification apportés ne doivent pas perturber la composition paysagère d'origine du parc.

3°) Au sein des **« espaces à grands jardins »** repérés aux documents graphiques du PLU au sein des zones UJ (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain. Les éléments suivants doivent être réalisés en dehors des 70% de terrain comptabilisés comme espaces verts de **pleine terre** : piscines et annexes/dépendances liées, fontaines, bassins, murs de soutènement, terrasses imperméabilisées et abris de jardin.

4°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les espaces à planter repérés seront conservés en espaces naturels à usage de jardins privatifs ou de zones à cultiver
- seule est autorisée une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.
- emprise au sol des constructions : seulement 5 % de la superficie des espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation de cette construction annexe ou dépendance, ou pour la réalisation d'une piscine naturelle (à l'exception des piscines traditionnelle en béton).

Sont toutefois autorisés au sein ou à travers de ces espaces à planter les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à

leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UJ 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

*La zone **UL** correspond au secteur dédié à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs, au niveau des lieux-dits « Les Bas-Mouriès » et « Le Grand Camp / Repentance ».*

*La **zone UL** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites dans la zone les constructions et installations non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

### *ARTICLE UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs
- les logements de fonction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs et/ou au fonctionnement ou à la surveillance des constructions et installations de sports/loisirs autorisées dans la zone, sous réserve :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions ou installations auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UL 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE UL 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, à titre exceptionnel peut être accepté un dispositif de traitement agréé conforme à la réglementation en vigueur eu égard à l'affectation des lieux et un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur et parfaitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité. Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UL 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit être implanté à l'alignement ou respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 2 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé

***ARTICLE UL 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE UL 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE UL 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 2,50 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 2,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

### *ARTICLE UL 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même.

3°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos.

### *ARTICLE UL 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UL 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

4°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UL 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

*La zone **UP** correspond aux secteurs littoraux dédiés à des fonctions et/ou à des activités maritimes (ports, plages, ouvrages de protection…).*

*La zone UP comprend :*

- *le **sous-secteur UPh** correspondant à une partie de l'emprise portuaire du Brusc. Dans ce sous-secteur, l'exercice du pouvoir de police des collectivités compétentes s'applique, mais il n'est admis aucun aménagement afin de garantir la protection des herbiers de posidonie.*
- *le **sous-secteur UPl** correspondant aux espaces aménagés liés à la fréquentation du public / touristique au niveau des plages de Bonnegrâce et des Charmettes, ainsi que de la pointe du Gaou.*
- *le **sous-secteur UPlc** correspondant aux plages concédées de Bonnegrâce et des Charmettes*

*La **zone UP** est en tout ou partie concernée par :*

- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites dans la zone les constructions et installations non mentionnées à l'article 2.

Dans le sous-secteur UPh sont interdits tous les aménagements, les constructions et installations, y compris les ouvrages de fixation dans les herbiers liés ou non au fonctionnement du port, les affouillements et exhaussement du fond marin, les quais d'amarrage ou les ouvrages d'accueil de bateau.

### *ARTICLE UP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Ne sont admis que sous conditions particulières et dans le respect des contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées notamment) :

Hormis dans les sous-secteurs UPh, UPl et UPlc :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires :
    - à l'aménagement des ports, à leur fonctionnement et à leur entretien (capitainerie ou bureau de port, bloc sanitaire, poste de sécurité ou de secours, base nautique, aire de carénage et de stationnement, école de voile, établissement de port, ouvrages de protection maritimes, travaux d'endigage, quai, appontement, cale de mise à l'eau, phare et balises…)
    - à la conservation et au développement des activités :
        - de pêche,
        - de transport des passagers et des marchandises,
        - de plaisance,
        - des associations sportives et de loisirs nautiques
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement de bord de mer et d'accès du public (promenade, stationnement, piste cyclable, espaces verts…)
- les ouvrages techniques divers, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées à conditions qu'ils s'intègrent aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UPl :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement des plages et du plan d'eau (poste de secours, bloc sanitaire, école de voile, local de plagiste, ouvrages de protection maritime…)
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement de bord de mer et d'accès du public (promenade, stationnement, piste cyclable, espaces verts…)
- les ouvrages et équipements de nature à contribuer à l'animation saisonnière de la plage et du plan d'eau (jeux, équipements sportifs, appontements, plongeoirs…)
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à conditions qu'ils s'intègrent aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UPlc :

- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer
- les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UP 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### *ARTICLE UP 4 – Desserte par les réseaux*

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il existe ou à défaut dans les caniveaux, fossés et autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle de devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.
Les eaux issues des surfaces imperméabilisées (constructions, terre-pleins, stationnement, chaussées…) ne doivent pas être dirigées vers le sous-secteur UPh mais vers une unité de traitement adaptée, et ne peuvent en aucun cas être rejetés à l'état brut.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

***ARTICLE UP 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

Toute construction doit être édifiée :

- soit à alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des emprises publiques.
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Toute construction doit être édifiée :

- soit en limite séparative.
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé

***ARTICLE UP 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE UP 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 mètres.

**2°) Hauteur relative**

Non réglementé.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE UP 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

***ARTICLE UP 12 –Stationnement***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

***ARTICLE UP 13 – Espaces libres et plantations***

1°) Toutes les précautions doivent être prises pour préserver la faune et la flore marines protégées (herbiers de posidonies et de cymodocées notamment, espèces végétales protégées en vertu des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement, de l'arrêté ministériel du 19 juillet 1988 fixant la liste des espèces végétales maritimes protégées…).

2°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

3°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UP 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

4°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit s'accompagner de plantations.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UP 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT*

*La zone **UT** correspond aux secteurs à vocation touristique.*

*La zone UT comprend :*

- *le **sous-secteur UTa** correspondant aux centres de vacances existants au niveau du Brusc (CCAS « Le Pin Gros » et « Martin Zédé »).*
- *le **sous-secteur UTc1** correspondant au terrain de camping/caravaning existant au niveau du lieu- dit « Saint-Jean »*
- *le **sous-secteur UTc2** correspondant au terrain de camping/caravaning existant au niveau du lieu- dit « Mirondin ».*
- *le **sous-secteur UTh** correspondant au centre de vacances existant au niveau du lit-dit « Plan de la Mer » (CCAS « Rayolet »).*

*La **zone UT** est en tout ou partie concernée par :*

- *les **Zones de Préemption « Espaces Naturels Sensibles » au bénéfice du Département** – se référer à l'article 1 des dispositions générales du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Patrimoine archéologique** – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites dans la zone les constructions et installations non mentionnées à l'article 2.

### *ARTICLE UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone, c'est à dire les sous-secteurs UTa, UTc1, UTc2 et UTh, sous réserve du respect des articles UT 3 à UT 14 :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.
- l'aménagement de terrains affectés à l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités touristiques existantes ou autorisées dans la zone, à condition :

- qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités touristiques auxquels ils se rapportent
- qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².

De plus, dans le sous-secteur UTa, sous réserve du respect des articles UT 3 à UT 14 :

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement d'un centre de vacance existant.

De plus, dans les sous-secteurs UTc1 et UTc2, sous réserve du respect des articles UT 3 à UT 14 :

- l'aménagement de terrain de camping/caravaning et l'aménagement de terrains affectés à l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning existant.

De plus, dans les sous-secteurs UTc1 et UTc2 :

Pour les aménagements de terrains de camping/caravaning, ou affectés spécialement à l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL), la densité maximale est fixée à 80 emplacements à l'hectare.

De plus, dans le sous-secteur UTh, sous réserve du respect des articles UT 3 à UT 14 :

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement d'un centre de vacance existant.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi que les installations et aménagements directement liés à leur fonctionnement.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UT 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

## *ARTICLE UT 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux,

fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UT 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.

- pour les aires de jeux et de sports, pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que :
    - l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
    - la hauteur hors tout de la construction calculée en ce point et à partir du terrain le plus bas n'excède pas deux fois cette distance.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre

bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UT 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% dans les sous-secteurs UTc1 et UTh
- 20% dans les sous-secteurs UTa et UTc2

2°) Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### *ARTICLE UT 10 – Hauteur maximale des constructions*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

#### 1°) Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres.

#### 2°) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### *ARTICLE UT 11 – Aspect extérieur*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

#### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

#### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

## *ARTICLE UT 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Il doit être aménagé :

- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

#### *ARTICLE UT 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UT 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

5°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE UT 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZA*

*La zone **UZA** correspond aux secteurs urbanisés de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Marines d'Aryana.*

*La zone UZA comprend :*

- *les **sous-secteurs UZAA1, UZAA2 et UZAA3** principalement à vocation d'habitat collectif et d'équipements hôteliers et para-hôteliers.*
- *le **sous-secteur UZAB** principalement à vocation d'équipements communaux, de logements sociaux, d'équipements hôteliers et para-hôteliers.*
- *le **sous-secteur UZAC** réservé à des équipements de loisirs et des équipements d'animation.*
- *le **sous-secteur UZAP1** à vocation d'implantation de parkings publics **et le sous-secteur UZAP2** à vocation d'implantation de parkings publics et dans lequel sont également admis des équipements d'intérêt général (sanitaires, équipements liés à la plage).*

*La **zone UZA** est en tout ou partie concernée par :*

- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UZA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Hormis dans les sous-secteurs UZAC, UZAP1 et UZAP2 sont interdits :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans les sous-secteurs UZAC, UZAP1 et UZAP2 sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

***ARTICLE UZA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Hormis dans les sous-secteurs UZAC, UZAP1 et UZAP2, sont soumis à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans le sous-secteur UZAA3 sont soumis à des conditions particulières :

- la reconstruction du bâti existant, dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher développées nouvelle et ancienne inférieur ou égale à 1,3 (Le bâti existant dans le sous-secteur UZAA3 représente 84 m² de surface de plancher).

De plus, dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2 et UZAA3 :

1°) Le droit à construire est fixé pour la zone, composée des sous-secteurs UZAA1, UZAA2 et UZAA3, à 18 000 m² de surface de plancher, représentant 570 logements maximum.

Le bâti existant dans le sous-secteur UZAA3 représente 84 m² de surface de plancher.

2°) Toutefois, ce droit à construire n'est pas applicable :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

De plus, dans le sous-secteur UZAB :

1°) Le droit à construire de la zone est fixé à 3 000 m² de surface de plancher.

2°) Toutefois, ce droit à construire n'est pas applicable :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur UZAC sont uniquement admis, sous réserve du respect des articles UZA 3 à UZA 14 :

- les équipements de loisirs, les aménagements de surfaces tels que tennis, terrains de sports, aires de jeux et de sport et leurs annexes de services (aménagements de sanitaires…).
- les aires de stationnements
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les sous-secteurs UZAP1 et UZAP2 sont uniquement admis, sous réserve du respect des articles UZA 3 à UZA 14 :

- les travaux liés à la création de parkings publics
- les constructions et installations d'intérêt collectif directement liées et nécessaires à l'aménagement des plages et du littoral (poste de secours, bloc sanitaire, local de plagiste…) – uniquement dans le sous-secteur UZAP2
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UZA 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

Uniquement dans les sous-secteurs UZAA1 UZAA2 et UZAA3, les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pourront, avec l'accord de la commune, se situer sous les constructions

***ARTICLE UZA 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UZA 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé

#### *ARTICLE UZA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum :

- de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques – dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques – dans les sous-secteurs UZAC, UZAP1 et UZAP2

Les reculs de 5 mètres s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Uniquement dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB, pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant –
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB :

La distance comptée de tout point des constructions :

- à une limite de sous-secteur doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 4 mètres
- à une limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction (H/3) avec un minimum de 4 mètres.

En limite de sous-secteur et/ou en limite séparative, ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Dans les sous-secteurs UZAC, UZAP1 et UZAP2 :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite de sous-secteur et/ou de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- uniquement dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB , pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant. –
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Dans les secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte, un recul minimum de 10 m est à respecter par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (y compris pour les clôtures, les murs de soutènement et en cas de reconstruction après sinistre causé par l'érosion). Ce recul peut être adapté en fonction de l'importance du phénomène d'érosion constaté

***ARTICLE UZA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB :

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons non compris) soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

Dans les sous-secteurs UZAC :

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Dans les sous-secteurs UZAP1 et UZAP2 :

Non réglementé.

***ARTICLE UZA 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

***ARTICLE UZA 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- R+4 en ne pouvant excéder 15 mètres dans le sous-secteur UZAA1
- R+2 en ne pouvant excéder 9 mètres dans les sous-secteurs UZAA2 et UZAA3
- 3,5 mètres pour les silos de voitures dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2 et UZAA3
- R+3 en ne pouvant excéder 12 mètres dans le sous-secteur UZAB
- 6 mètres dans le sous-secteur UZAC
- 4 mètres dans les sous-secteurs UZAP1 et UZAP2

2°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE UZA 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UZA 12 –Stationnement***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Dans les sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3, UZAB et UZAC :

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 1,5 places de stationnement ou de garage par logement

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 300 m² ou comportant au moins 5 logements ou plus, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.
- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée..
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 500 m² ou comportant au moins 10 logements
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

3°) Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction. Pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 500 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.

Dans les sous-secteurs UZAP1 et UZAP2 :

Non réglementé.

#### *ARTICLE UZA 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UZA 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

De plus, dans les sous-secteurs UZAB, UZAC, UZAP1 et UZAP2 :

Toute opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager des voies avec des arbres d'alignement.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE UZA 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZC

*La zone **UZC** correspond aux secteurs urbanisés de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Coudoulière** et à l'extension de la plaine sportive.*

*La zone UZC comprend :*

- *les **sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6 et UZCA7** principalement à vocation d'habitat, d'hébergement touristique, d'équipement collectif, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, de stationnements, d'aires de jeux et de sports.*
- *le **sous-secteur UZCB** principalement à vocation d'habitat, de stationnements, d'aires de jeux et de sports, d'équipements hôteliers et para-hôteliers.*
- *les **sous-secteurs UZCC et UZCC1** principalement à vocation d'équipements de loisirs.*
- *les **sous-secteurs UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5** réservés pour les équipements publics, notamment scolaires, sportifs, jardins, parkings…*

*La **zone UZC** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UZC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Hormis dans les sous-secteurs UZCC, UZCC1, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5,sont interdits :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans les sous-secteurs UZCC, UZCC1, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5 sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

***ARTICLE UZC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Hormis dans les sous-secteurs UZCC, UZCC1, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5, sont soumis à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

De plus, dans les sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6 et UZCA7 :

La surface de plancher constructible s'élève pour l'ensemble de ces sous secteurs à 102 100 m² pour l'habitation et les commerces (1000 m² de surface de plancher pour les commerces, inclus dans le sous-secteur UZAC3).

Elle se répartit ainsi dans les différents sous-secteurs :

- Sous-secteur UZCA1 : 19 800 m²
- Sous-secteur UZCA2 : 7 600 m²
- Sous-secteur UZCA3 : 22 500 m² (commerces compris)
- Sous-secteur UZCA4 : 27 000 m²
- Sous-secteur UZCA5 : 19 700 m²
- Sous-secteur UZCA6 : 1 500 m²
- Sous-secteur UZCA7 : 4 000 m² - de constructions à caractère social.

Toutefois, cette surface de plancher constructible n'est pas applicable :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

De plus, dans le sous-secteur UZCB :

La surface de plancher constructible s'élève pour l'ensemble du sous secteurs à 2 300 m².

Toutefois, cette surface de plancher constructible n'est pas applicable :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les sous-secteurs UZCC et UZCC1 sont uniquement admis, sous réserve du respect des articles UZC 3 à UZC 14 :

- dans le sous-secteur UZCC, les aménagements de surface pour la création d'équipements de loisirs tels que tennis, piscines, aires de jeux et de sports, aires de stationnement.
- dans le sous-secteur UZCC1, les équipements d'animations tels que les hôtels, résidences d'accueil, de loisirs ou de soins, club de vacances, logements saisonniers ou pour le personnel nécessaire à l'accueil et à l'animation et les aires de stationnement.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans les sous-secteurs UZCC et UZCC1 :

La surface de plancher constructible s'élève pour l'ensemble de ces sous-secteurs à 1 620 m².

Toutefois, cette surface de plancher constructible n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5 sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UZC 3 à UZC 14 :

- les constructions destinées aux équipements publics, notamment scolaires et sportifs, jardins et parkings…
- les habitations destinées au logement des personnels des équipements ou des édifices publics mentionnés à l'alinéa ci-dessus dans la limite de 100 m² de surface de plancher par logement.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le sous-secteur UZCD1 :

La surface de plancher constructible ne devra pas excéder 1 500 m².

# *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UZC 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.
- uniquement dans les sous secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6, UZCA7 et UZCB, les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pouvant, avec l'accord de la Commune, se situer sous les constructions.

***ARTICLE UZC 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

***ARTICLE UZC 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé

***ARTICLE UZC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Hormis dans le sous secteur UZCD1, toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

Dans le sous-secteur UZCD1, en raison de la configuration du terrain, cette disposition ne s'applique pas en bordure du sentier du littoral dans lequel toute construction doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

De plus, hormis dans les sous-secteurs UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5 : un recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- hormis le sous-secteur UZCB, pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Hormis dans les sous secteurs UZCC, UZCC1 et UZCD1:

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

Uniquement dans les sous-secteurs UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5, dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Dans les sous-secteurs UZCC et UZCC1 :

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Dans le sous-secteur UZCD1, en raison de la configuration du terrain, cette disposition ne s'applique pas en bordure du sentier du littoral dans lequel toute construction doit s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, uniquement dans les sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6, UZCA7 et UZCB des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la construction d'une seule annexe ou dépendance (garage...) jouxtant la limite séparative, sous réserve :
    - que la hauteur de l'annexe ou de la dépendance n'excède pas 3,50 mètres au faîtage (ou au niveau de la partie la plus élevée du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse) sur cette limite
    - que le linéaire de l'annexe ou de la dépendance le long de cette limite n'excède pas 7 mètres

- pour la construction sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre)

4°) Dans les secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte, un recul minimum de 10 m est à respecter par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (y compris pour les clôtures, les murs de soutènement et en cas de reconstruction après sinistre causé par l'érosion). Ce recul peut être adapté en fonction de l'importance du phénomène d'érosion constaté

***ARTICLE UZC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Hormis dans les sous secteurs UZCB, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5 :

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons non compris) soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- hormis dans les sous secteurs UZCC et UZCC1, vis-à-vis de toutes voies publiques ou privées à condition que le plan masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs UZCB, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5 :

Non réglementé.

***ARTICLE UZC 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Dans les sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6, UZCA7 et UZCB :

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

2°) Toutefois des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de l'emprise au sol maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat »*

Dans les sous-secteurs UZCC, UZCC1, UZCD1, UZCD2, UZCD3, UZCD4, UZCD5 :

Non réglementé.

***ARTICLE UZC 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- R+3 en ne pouvant excéder 12 mètres dans les sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6 et UZCA7.

  Toutefois, dans la limite du 1/10$^{e}$ de la surface construite du sous-secteur, la hauteur des immeubles pourra être portée à 18 m (R+4 et R+5) pour éviter l'uniformité et permettre une meilleure composition architecturale, notamment dans les dénivelés importants ou d'immeubles surélevés sur des parkings souterrains partiellement découverts. La hauteur des garages et parkings ne dépassant pas 3 mètres dans ce cas par rapport au terrain.
- 7 mètres dans le sous-secteur UZCB
- 12 mètres pour les constructions admises dans les sous-secteurs UZCC et UZCC1
- 6 mètres pour les annexes dans les sous-secteurs UZCC et UZCC1
- 7 mètres dans le sous-secteur UZCD1. Toutefois certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent, si l'intérêt de la composition architecturale et l'intégration dans le bâti existant le justifie, atteindre 9 mètres.
- 12 mètres dans les sous-secteurs UZCD2, UZCD3, UZCD4 et UZCD5

2°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au 1°) peut être accordée :

- pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat »*

***ARTICLE UZC 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les terrasses ou loggias non couvertes doivent être traitées pour être accessibles ou plantées.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériau que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

***ARTICLE UZC 12 –Stationnement***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 1,5 places de stationnement ou de garage par logement

  Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 300 m² ou comportant au moins 5 logements ou plus, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.
- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Dans les sous-secteurs UZCA1, UZCA2, UZCA3, UZCA4, UZCA5, UZCA6, UZCA7 et UZCB : Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique :

- lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 500 m² ou comportant au moins 10 logements
- pour les constructions destinées aux bureaux
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

3°) Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction. Pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 500 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.

### *ARTICLE UZC 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UZC 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Les bordures entre mitoyens ou limites séparatives doivent être obligatoirement plantées de haies vertes arbustives.

4°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

5°) Toute opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager des voies avec des arbres d'alignement.

6°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations

les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UZC 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZM*

*La zone **UZM** correspond aux secteurs de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Activités de la Millonne**.*

*La zone UZP comprend :*

- *les **sous-secteurs UZMA et UZMA1** principalement à vocation d'activités commerciales et d'industrie.*
- *les **sous-secteurs UZMB1 et UZMB2** principalement à vocation d'industrie et d'artisanat.*
- *les **sous-secteurs UZMC1, UZMC2 et UZMC3** principalement à vocation d'industrie, d'artisanat et de bureaux*
- *le **sous-secteur UZMD** principalement à vocation d'industrie et d'artisanat.*
- *les **sous-secteurs UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6** principalement à vocation d'artisanat, d'industrie et de bureaux*
- *le **sous-secteur UZMF** principalement à vocation d'artisanat, de bureaux et d'activités hôtelières.*
- *les **sous-secteurs UZMG1 et UZMG2** principalement à vocation d'artisanat et de bureaux.*

*La **zone UZM** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UZM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

***ARTICLE UZM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Dans le sous-secteur UZMA sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce à l'exclusion du commerce alimentaire de détail sous réserve que les surfaces de vente de ces dernières n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées aux bureaux liées et nécessaires au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de 17 700 m² dans le sous-secteur UZMA

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux aires de stockage couvertes et perçues fermées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur UZMA1 sont autorisés, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les aménagements de surface pour la création d'équipements de loisirs, tels que les aires de jeux et de sports…
- les aires de stationnement
- les aires d'accueil des gens du voyage visées à l'article R.421-23 k) du Code de l'Urbanisme.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de 300 m² dans le sous secteur UZMA1

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux aires de stockage couvertes et perçues fermées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les sous-secteurs UZMB1 et UZMB2 sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées aux bureaux liées et nécessaires au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de :

- 15 400 m² dans le sous-secteur UZMB1
- 5 600 m² dans le sous-secteur UZMB2

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux aires de stockage couvertes et perçues fermées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les sous-secteurs UZMC1, UZMC2 et UZMC3 sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées bureaux,
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées au commerce liées au fonctionnement des installations admises,
- les transformations, extensions et surélévations des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées à l'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existantes antérieurement à l'opposabilité du

PLU, sans que la surface de plancher après extension n'excède 150 m² (extensions, annexes et dépendances comprises). Cette possibilité d'extension/surélévation est applicable une seule fois.

- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de :

- 4 700 m² dans le sous-secteur UZMC1
- 4 000 m² dans le sous-secteur UZMC2
- 3 700 m² dans le sous-secteur UZMC3

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

De plus, dans le sous-secteur UZMC3 : La surface de plancher dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. de la Z.A.C. Parc d'activités de la Millonne ne sera pas déduite de la surface de plancher ainsi répartie.

Dans le sous-secteur UZMD sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
  - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les transformations, extensions et surélévations des constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et destinées à l'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, sans que la surface de plancher après extension n'excède 150 m² (extensions, annexes et dépendances comprises). Cette possibilité d'extension/surélévation est applicable une seule fois.
- les constructions destinées aux bureaux liées et nécessaires au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de 15 000 m² dans le sous-secteur UZMD

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

La surface de plancher dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. de la Z.A.C. Parc d'activités de la Millonne ne sera pas déduite de la surface de plancher ainsi répartie.

Dans les sous-secteurs UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6 sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage de restauration,
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
  - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées au commerce liées au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de :

- 2 200 m² dans le sous-secteur UZME1
- 2 200 m² dans le sous-secteur UZME2
- 2 500 m² dans le sous-secteur UZME3
- 3 300 m² dans le sous-secteur UZME4
- 2 400 m² dans le sous-secteur UZME5
- 4 800 m² dans le sous-secteur UZME6

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le sous-secteur UZMF sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
  - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées au commerce liées au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de 5 900 m² dans le sous-secteur UZMF

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les sous-secteurs UZMG1 et UZMG2 sont autorisées, sous réserve du respect des articles UZM 3 à UZM 14 :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les aires de stationnement,
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions destinées au commerce liées au fonctionnement des installations admises,
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de :

- 4 300 m² dans le sous-secteur UZMG1
- 7 500 m² dans le sous-secteur UZMG2

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UZM 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

## *ARTICLE UZM 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m3/ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UZM 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé

#### *ARTICLE UZM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

Dans les sous-secteurs UZMA et UZMA1 :

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres et inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs UZMB1 et UZMB2 :

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

40% minimum de la superficie de la bande comprise entre l'alignement et la construction doivent être végétalisés.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs UZMC1, UZMC2, UZMC3, UZMF, UZMG1 et UZMG2 :

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6 :

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE UZM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Dans l'ensemble de la zone UZM :

1°) Tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

2°) De plus, uniquement dans les sous-secteurs UZME5 et UZME6 : tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite du périmètre de la ZAC au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- uniquement dans les sous-secteurs UZMD, UZME3, et UZMB pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 3 mètres.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- uniquement dans les sous-secteurs UZMD UZME3 et UZMC3 pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZM 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

2°) Toutefois des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Dans les **espaces à planter** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanise au sein des documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), seulement 5 % de la superficie de ces espaces à planter identifiés pourra être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces.

***ARTICLE UZM 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**Hauteur absolue**

a°) La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5, UZME6, UZMG1 et UZMG2 : 7 mètres.
- dans le sous-secteur UZMF : 7 mètres. Toutefois pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ce maximum est porté à 9 mètres.
- dans les sous-secteurs UZMC1, UZMC2 et UZMC3 : 9 mètres

b°) La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres.

***ARTICLE UZM 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Composition architecturale**

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment pour une harmonie de caractère, de proportion, e rythme avec la trame bâtie environnante.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération et du paysage.

Les façades donnant sir les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis-à-vis. Les autres façades et murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façades(s) sur voie(s).

Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF…) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

**2°) Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

**3°) Matériaux :**

Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parement extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, doivent être enduits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois…

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.

Dans le cas de l'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervurés à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.

Dans le cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préfèrera des parements lisses frotassés à effet de capelinage. La finition frotassée fin est imposée.

Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50% du développement des façades.

Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs, ainsi que les détails architecturaux.

### 4°) Couvertures

Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20°.

Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.

Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :

- étanchéité multicouches autoprotégées
- plaques de toitures teintées
- bacs aciers teinte mate

Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysagé (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé.

Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits-terrasses pourront être accessibles au public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 5°) Couleurs

Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige).

La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.

Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

### 6°) Clôtures

Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

Uniquement dans les sous-secteurs UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6: Ce recul est obligatoire pour les parcelles qui longent la voie primaire centrale : une bande de 1,5

m en bordure extérieure du trottoir, qui reste privative, doit être plantée d'une haie vive continue. La clôture pourra alors être placée en retrait de cette bande, dans la mesure où elle est constituée d'un grillage en panneaux de type 3D. Les murs bahuts à cet endroit sont proscrits. Les essences préférentielles prescrites sont les suivantes : Myrte ; Viornes ; Laurier noble ; Flaire ; Arbousier ; Genets divers ; Coronille ; Deutzia ; Abelia ; Lentisque.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

Les clôtures doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage en panneaux sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0,4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder :

- 2 mètres dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1, UZMC2, UZMC3, UZMF, UZMG1 et UZMG2
- 2,5 mètres dans les sous-secteurs UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6

Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder :

- 2 mètres dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1, UZMC2, UZMC3, UZMF, UZMG1 et UZMG2
- 2,5 mètres dans les sous-secteurs UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6

La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder :

- 2 mètres dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1, UZMC2, UZMC3, UZMF, UZMG1 et UZMG2
- 2,5 mètres dans les sous-secteurs UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de :

- 2 mètres maximum de hauteur dans les sous-secteurs UZMA, UZM1, UZMB1, UZMB2, UZMC1, UZMC2, UZMC3, UZMF, UZMG1 et UZMG2
- 2,5 mètres maximum de hauteur dans les sous-secteurs UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6

  dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

**7°) Aires de stockage**

Les aires de stockage seront de préférence couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

### 8°) Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs et à la règlementation en vigueur sur la commune

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture.

Toutefois, uniquement dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1 et UZMB2, les ensembles et panneaux en superstructures sont autorisés, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement sobre (signaux lumineux interdits)

### 9°) Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### *ARTICLE UZM 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement.

2°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'**industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée, exception faite pour les projets industriels pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre leur surface et le nombre d'employés et de visiteurs. Dans ce cas et comme pour les entrepôts commerciaux, les aires de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées aux **bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** : 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

#### *ARTICLE UZM 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables faisant l'objet d'un traitement paysager (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels*

*et Définitions »*) – y compris les bassins de rétention - doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

Il sera notamment exigé la plantation d'une haie de cyprès en limite Nord des sous-secteurs UZMA et UZMA1, destinée à réduire les perceptions depuis l'A50, à raison d'un sujet tous les 7 mètres.

Les toitures terrasses végétalisées comptent pour 50% dans la superficie d'espaces verts à créer.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UZM 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol doit être traitée avec des plantations.

4°) Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) dans les sous-secteurs UZMA/UZMA1 et UZMB2 :

- les espaces à planter repérés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à atténuer l'impact visuel de l'urbanisation existante ou projetée et à améliorer la perception visuelle, notamment depuis l'A50.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UZM 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZP

*La zone **UZP** correspond aux secteurs de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Activités des Playes**.*

*La zone UZP comprend :*

- *le **sous-secteur UZPA** principalement à vocation d'activités industrielles, commerciales et artisanales.*
- *le **sous-secteur UZPB** principalement à vocation d'activités sportives, de loisirs, d'équipements collectifs et de stationnement.*

*La **zone UZP** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE UZP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Dans le sous-secteur UZPA sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnée à l'article 2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping ou de caravaning
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- le stationnement de résidence mobile ou démontable isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- les constructions destinées au commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m² de surface de plancher

Dans le sous-secteur UZPB sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### *ARTICLE UZP 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans le sous-secteur UZPA sont soumis à des conditions particulières

- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
  - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².

- les transformations et extension/surélévation des constructions existantes destinées à l'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante antérieurement à l'opposabilité du PLU, et sous réserve que la surface de plancher totale - après extension/surélévation – n'excède pas 150 m² (extensions, annexes et dépendances comprises). Ces possibilités d'extension/surélévation sont applicables une seule fois.
- les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Dans le sous-secteur UZPB sont admises, sous réserve du respect des articles UZP 3 à UZP 14 :

- les constructions et les aménagements de surface pour la création d'activités sportives, d'équipements de loisirs, d'équipements collectifs et de stationnement.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, à condition :
    - qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent
    - qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m².
- les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

De plus, dans le sous-secteur UZPB :

La possibilité maximale de construction est limitée à 1 000 m² de surface de plancher.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE UZP 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

#### *ARTICLE UZP 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE UZP 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé

#### *ARTICLE UZP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum :

a) de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques, exception faite pour les constructions destinées aux bureaux pour lesquelles ce recul est fixé à 5 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

b) de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A50 et de ses bretelles s'il s'agit d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier ou à l'habitation, et de 40 mètres pour les autres constructions.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons non compris) soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZP 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

2°) Toutefois des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE UZP 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

a°) Dans le sous-secteur UZPA :

La hauteur des constructions ne peut dépasser 16 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée jusqu'à 25 mètres pour les équipements de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques de fonctionnement l'imposent et sous-réserve que :

- l'emprise au sol de cette partie bâtie ne dépasse pas 10% de l'unité foncière sur laquelle le bâtiment est construit et 30% de l'emprise bâtie
- cette surélévation ne pourra être envisagée qu'à l'intérieur d'un périmètre espacé des limites du domaine public et des limites séparatives d'une valeur de deux fois la hauteur de ce bâti.
- les façades dont la hauteur sera supérieure à 16 mètres devront être traitées sur le plan de la polychromie de manière distincte.

b°) Dans le sous-secteur UZPB :

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres.

### 2°) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### *ARTICLE UZP 11 – Aspect extérieur*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 2°) Couvertures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Excepté pour les devantures commerciales, les enduits, les bardages, les revêtements de façade doivent être dans les teintes traditionnelles.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

De plus, pour les nouvelles constructions : les coffres de volets roulants en saillie en façade et les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80, éventuellement surmontés d'une grille, et doublés d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 2,5 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 2,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le sous-secteur UGa où des mesures particulières pourront être adoptées eu égard à l'affectation des lieux.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### *ARTICLE UZP 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 2 places de stationnement ou de garage par logement

- pour les constructions destinées aux **bureaux** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces présentant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée entamée pour les commerces existants antérieurement à l'opposabilité du PLU et présentant une surface de vente supérieure à 300 m².
- pour les constructions destinées à l'**industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **projets industriels programmant la création d'au moins 5 000 m² de surface de plancher** et pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre la surface et le nombre d'employés, les aires de stationnement à prévoir devront satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.
- pour les **constructions à usage d'activités sportives et de loisirs**, les aires de stationnement à prévoir devront satisfaire les besoins du projet.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Dans le sous-secteur UZPB : Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos.

### *ARTICLE UZP 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article UZP 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions ou les accès aux parkings, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

4°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE UZP 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

***Article R. 151-20 du code de l'Urbanisme :***

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»*

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU*

*La zone **1AU** correspond aux secteurs d'urbanisation future à court/moyen termes et à vocation mixte (habitat et activités compatibles avec l'habitat) – en entrée Est de la commune (bordure de la D559).*

*La zone 1AU comprend les **sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7** qui correspond aux secteurs d'urbanisation future à court/moyen termes et à vocation principale d'habitat.*

*La **zone 1AU** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *les **Bonifications de constructibilité favorisant la diversité de l'Habitat au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme**– se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2.

### *ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Hormis dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 :

- les opérations d'ensemble à vocation mixte (habitat et activités compatibles avec l'habitat : commerces, bureaux, artisanat non nuisant et installations classées, ainsi que équipements d'intérêt collectif), sous réserve :
    - de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble portant sur une superficie minimale de 5000 m². Dans le cas de réalisation d'opération(s) d'ensemble ne portant pas sur la totalité de la zone, celle(s)-ci ne doi(ven)t pas induire de délaissés non urbanisables (d'une superficie inférieure à 5000 m² et/ou présentant une emprise ne permettant pas une urbanisation future cohérente), ni compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

  - d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
  - de l'affectation d'un minimum de 35% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux.
- les constructions à destination de commerce admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 300 m²
- les constructions à destination d'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas produire de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat

Dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 :

- les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, pouvant comporter des locaux à destination de bureaux, d'artisanat non nuisant et d'installations classées ainsi que des équipements d'intérêt collectif, sous réserve:
  - dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4 et 1AUh5 : de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble portant sur une superficie minimale de 5000 m². Dans le cas de réalisation d'opération(s) d'ensemble ne portant pas sur la totalité de la zone, celle(s)-ci ne doi(ven)t pas induire de délaissés non urbanisables (d'une superficie inférieure à 5000 m² et/ou présentant une emprise ne permettant pas une urbanisation future cohérente), ni compromettre l'urbanisation du reste de la zone
  - dans les sous-secteurs 1AUh6 et 1AUh7 : de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur
  - du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur.
- dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4 et 1AUh5 : de l'affectation d'un minimum de 50% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux
- dans les sous-secteurs 1AUh6 et 1AUh7 : de l'affectation d'un minimum de 35% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux
- les constructions à destination d'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas produire de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation du sous-secteur et l'habitat.

De plus, dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ou le sous-secteur.
- les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.
- les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU :
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante antérieurement à l'opposabilité du PLU. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.
  - sous réserve que ces modifications, extensions et surélévations ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur

- les piscines lorsqu'elles sont liées à des constructions destinées à l'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU ou créées dans le cadre des opérations d'ensemble autorisées dans la zone ou le sous-secteur, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pourront, avec l'accord de la commune, se situer sous les constructions.

<u>A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :</u>

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants

- les cheminements piétonniers prévus pour être ultérieurement classés dans le domaine public pourront, avec l'accord de la commune, se situer sous les constructions.

***ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

**5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif**

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que

des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

### *ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

### *ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.
- en respectant les principes d'alignement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le recul de 5 mètres s'applique également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir :

- dans la zone 1AU et les sous secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4 une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou au moins 3 logements ou abritant des activités.
- dans les sous secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés et dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa de l'article 1AU 3.2, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

4°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- vis à vis des voies privées internes à toute opération d'ensemble mentionnée à l'article 1AU 2, à condition que le plan de masse fixant l'implantation des constructions présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum de 4 mètres est porté à 5 mètres pour toute façade ou partie de façade de la construction comportant un accès à un garage ou à un emplacement de stationnement. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- au sein des opérations d'ensemble mentionnées à l'article 1AU 2 : pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimensions sensiblement équivalentes (différentiel de gabarit ne devant pas excéder 1 mètre) et à condition que ces bâtiments y reçoivent des destinations compatibles.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

a°) L'épannelage des hauteurs doit être compatible avec celui établi au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

b°) La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- hormis dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : 10 mètres
- dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4 : 9 mètres
- dans le sous-secteur 1AUh5 : 7 mètres avec surélévation à 9 m pour au maximum 50% de l'emprise au sol des constructions
- dans les sous-secteurs 1AUh6 et 1AUh7 : 7 mètres avec surélévation à 9 m pour au maximum 30% de l'emprise au sol des constructions

c°) Sur tout ou partie de la zone, une bonification de la hauteur maximale établie au b°) peut être accordée :

pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux - *se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement « Dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».*
Toutefois, les sur-hauteurs ainsi accordées devront être traitées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au nu des façades principales.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

La pente des toitures tuiles doit être au maximum de 35 % par rapport au plan horizontal, excepté dans le cas particulier de restauration ou d'extension de constructions comportant des pentes plus importantes.

Les toitures peuvent être traitées en terrasse lorsque la composition architecturale le justifie.

Les souches de toute nature doivent être situées au plus près des lignes de faîtage, simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment. Les superstructures apparentes d'ascenseurs devront être implantées à au moins 3 m du nu des façades.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du

périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).

- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### *ARTICLE 1AU 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum :
  - hormis dans les sous-secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : 1,5 place de stationnement ou de garage par logement
  - dans les sous-secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : 2 places de stationnement ou de garage par logement

  De plus, hormis dans les sous-secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 225 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 225 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.

  De plus, dans les sous-secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 300 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher créée entamée ou par tranche de 5 logements.
- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux**: 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer

- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement à aménager doivent satisfaire les besoins du projet.

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2°) Un ratio de 1 % de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des vélos. Cette disposition s'applique pour les opérations d'ensemble autorisées dans la zone.

3°) Les places de stationnement à créer seront autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la construction.

- Hormis dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : pour tout programme ou opération à vocation d'activités économiques induisant la création d'au moins 100 places de stationnement : au moins 50% des places à créer doivent être réalisées dans ces conditions. Les places restantes, réalisées en aérien, doivent être peu visibles depuis l'espace public (voie principale) par la réalisation, le cas échéant d'aménagements paysagers.
- Hormis dans les secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 750 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.
- Dans les secteurs 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : pour tout programme de logements ou opération à vocation d'habitat créant une superficie de plancher supérieure ou égale à 1000 m² ou comportant au moins 10 logements, au moins une place par logement doit être réalisée dans ces conditions.

### *ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent comporter des arbres de haute tige et couvrir au moins :

- hormis dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : 15% de la superficie du terrain.
- dans les sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6 et 1AUh7 : 30% de la superficie du terrain

2°) La bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article 1AU 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Lors de la réalisation d'un programme de logements ou de toute opération à vocation principale d'habitat portant sur une superficie d'au moins 5000 m², ou comportant au moins 10 logements : il doit être aménagé :

- un ou plusieurs espace(s) verts commun(s) ou espace(s) piétonnier(s) paysager(s) dont l'emprise doit couvrir au minimum 15% de celle du programme de logement ou de l'opération.
- 5 m² d'aire de jeux par logement. Cette superficie s'apprécie indépendamment du paragraphe précédent.

4°) Toute aire de stationnement au sol comptant dix places ou plus doit être traitée avec des plantations.

5°) Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement.

6°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa

*La zone **2AUa** correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud-Ouest et au Sud-Est de la zone d'activités des Playes et de la Millonne. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.*

*La zone 2AUa comprend :*

- *le **sous-secteur 2AUa1** à vocation d'activités économiques.*
- *le **sous-secteur 2AUa2** à vocation de commerces, bureaux et/ou d'hébergement hôtelier.*

*La **zone 2AUa** est en tout ou partie concernée par :*

- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE 2AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUa 2.

### *ARTICLE 2AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la fois :

- à une modification ou à une révision du PLU.
- et à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont toutefois autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :

- les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU :
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante antérieurement à l'opposabilité du PLU et dans la limite de 150 m² de surface de plancher après extension (extensions, annexes et dépendances comprises). Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.
  - sous réserve que ces modifications, extensions et surélévations ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur

- les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie, existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU :
    - dans la limite de 50% de la surface de plancher existante antérieurement à l'opposabilité du PLU. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.
    - sous réserve que ces modifications, extensions et surélévations ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
    - qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone,
    - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
    - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE 2AUa 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

**2 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères… - *se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction :

- le tracé des voies doit être étudié avec le souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés.
- la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

***ARTICLE 2AUa 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et degré de pollution) conformément à la réglementation en vigueur.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fond servant. L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel

écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m3/ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone…) doivent être souterrains

### 5 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour les points d'apport volontaires destinés à l'implantation de colonnes à récupération de papiers, cartons, journaux, magazines, verres et corps creux plastique.

#### *ARTICLE 2AUa 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE 2AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *ARTICLE 2AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE 2AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 3 mètres.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *ARTICLE 2AUa 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

2°) Toutefois des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE 2AUa 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1°) Hauteur absolue**

a°) La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 6 mètres pour les extensions/surélévations des constructions destinées à l'habitation.
- 9 mètres pour les extensions/surélévations des autres constructions

b°) La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres.

**2°) Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux installations et équipements directement liés et nécessaires aux activités industrielles et aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE 2AUa 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Composition architecturale**

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment pour une harmonie de caractère, de proportion, e rythme avec la trame bâtie environnante.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général de l'agglomération et du paysage.

Les façades donnant sir les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis-à-vis. Les autres façades et murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façades(s) sur voie(s).

Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF…) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

**2°) Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

**3°) Matériaux :**

Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parement extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, doivent être enduits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois…

Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.

Dans le cas de l'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervurés à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.

Dans le cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préfèrera des parements lisses frotassés à effet de capelinage. La finition frotassée fin est imposée.

Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50% du développement des façades.

Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs, ainsi que les détails architecturaux.

**4°) Couvertures**

Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20°.

Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.

Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :

- étanchéité multicouches autoprotégées
- plaques de toitures teintées
- bacs aciers teinte mate

Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysagé (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé.

Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits-terrasses pourront être accessibles au public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**5°) Couleurs**

Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige).

La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.

Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

### 6°) Clôtures

Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

Les clôtures doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage en panneaux sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0,4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 1,80 m.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m de hauteur maximum, dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

### 7°) Aires de stockage

Les aires de stockage seront de préférence couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

### 8°) Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs et à la règlementation en vigueur sur la commune

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture.

### 9°) Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

## *ARTICLE 2AUa 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

1°) La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement.

2°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée, avec au minimum 2 places de stationnement ou de garage par logement.
- pour les constructions destinées à l'**industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées aux **bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée entamée.
- pour les constructions destinées au **commerce** : 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

  Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer

Pour les constructions ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation de ces constructions ou établissements.

### *ARTICLE 2AUa 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités et plantés.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables faisant l'objet d'un traitement paysager (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) – y compris les bassins de rétention - doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

2°) la bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article 2AUa 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, les accès aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les espaces de stationnement peuvent être admis, dans cette bande de recul, en réduisant leur impact visuel au maximum.

Toutefois, une bande de 2 mètres de large devra être alors conservée. Elle devra être traitée, plantée et comporter des arbres de haute futaie. Cette bande de 2 mètres s'applique également aux locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

3°) Toute aire de stationnement au sol doit être traitée avec des plantations.

4°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE 2AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

***Extrait de l'article R.151-22 du code de l'Urbanisme :***

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 151-13.*

*En zone A est également autorisé en application du L 151-11, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

*La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*La zone A comprend le **sous-secteur Ap** correspondant aux secteurs agricoles d'intérêt paysager.*

*La **zone A** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *le Projet de **Périmètre de Protection de Captage** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VII du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*
- *des **Cônes de vue remarquables** (Depuis l'A50 sur le Fort de Six Fours notamment)*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation (Cf. définition à l'article 11 des dispositions générales) et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

### *ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Hormis le sous-secteur Ap :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1°) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie à l'article 11 des dispositions générales) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

- les bâtiments à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau,…), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 150 m² (extension, annexes et dépendances comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment d'exploitation soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier ce bâtiment à usage d'habitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, …) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (Cf. définition à l'article 11 des dispositions générales).

2°) Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère (Cf. définition à l'article 12 des dispositions générales) en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment d'exploitation (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, 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, des résidences mobiles et des camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

3°) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des aménagements viaires sur les délaissés autoroutiers :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4°) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

5°) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation de l'autoroute :

- les aménagements, constructions, ouvrages et installations, y compris les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

6°) A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

7°) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

8°) Sont admises les piscines lorsqu'elles accompagnent les constructions destinées à l'habitation existantes à antérieurement à l'opposabilité du PLU et justifiant d'une existence légale ou autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur Ap :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans la zone A et le sous-secteur Ap :

Sont autorisées les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE A 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas

réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### *ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC) est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumis à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif – TPM). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages

sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

### 5 Réseaux électriques

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A 2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### *ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

  Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A50 et de ses bretelles pour les constructions destinées à l'exploitation agricole
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A50 et de ses bretelles pour les autres catégories de construction
- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales pour les constructions destinées à l'habitation
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales pour les autres catégories de constructions

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique un recul minimum de 5 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension, autorisés à l'article A2 et exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ainsi que pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

### *ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables:

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique une distance minimum de 2 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les châssis et serres de production dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres qui peuvent être édifiées à 2 mètres de la limite séparative, à condition que celle-ci ne constitue pas une limite de zone.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### *ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur hors tout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.
- la construction d'une seule dépendance à l'habitation de l'exploitant, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage. Dans ce cas un recul minimal de 2 mètres doit être respecté entre cette dépendance et la construction principale à laquelle elle se rapporte.
- les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les châssis et serres de production.
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension, autorisés à l'article A2 et exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum entre les bâtiments existants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### *ARTICLE A 9 – Emprise au sol*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

L'emprise au sol des annexes et dépendances liées à l'habitation de l'exploitant est limitée à 30% de l'emprise de la construction principale à laquelle elles se rapportent, sans dépasser 50 m² de surface de plancher.

### *ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

#### 1°) Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 6 mètres à l'égout des couvertures pour les constructions destinées à l'habitation.
- 5 mètres à l'égout des couvertures et 8 mètres au faitage pour les bâtiments techniques. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

#### 2°) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### *ARTICLE A 11 – Aspect extérieur*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

#### 1°) Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

#### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

#### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Des adaptations seront admises pour les bâtiments techniques agricoles sous réserves d'une bonne intégration dans le site et les paysages.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

#### 4°) Clôtures (*à l'exception des clôtures liées au fonctionnement d'une exploitation agricole*)

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive

- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

### *ARTICLE A 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

### *ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure de voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

2°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

***Extrait des articles R. 151-24 et 151-25 du code de l'Urbanisme :***

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1°) 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 ;*

*2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3°) soit de leur caractère d'espaces naturel ;.*

*4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*En zone N, peuvent être autorisées :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;*
*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ne

*La zone **Ne** correspond au secteur dédié à des constructions et installations liées à la gestion des déchets (déchetterie de Courrens).*

*La zone **Ne** est en tout ou partie concernée par :*

- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE Ne. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne. 2.

### ARTICLE Ne. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont admis, sous réserve du respect des articles Ne 3 à Ne 14 :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie)
- les installations classées pour la protection de l'environnement – qu'elles soient soumises à enregistrement, à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux tiers.
- les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Ne. 3 – Accès et voirie

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## *ARTICLE Ne. 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC) est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumis à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif – TPM). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

#### *ARTICLE Ne. 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE Ne. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *ARTICLE Ne. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE Ne. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE Ne. 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE Ne. 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de couverture ou au point le plus élevé du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse.

**2 - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

***ARTICLE Ne. 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 2,50 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 2,50 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

#### *ARTICLE Ne. 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

#### *ARTICLE Ne. 13 – Espaces libres et plantations*

Dans les **espaces à planter** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) : les espaces à planter repérés devront faire l'objet d'un aménagement végétal.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE Ne. 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N1

*La zone **N1** correspond aux espaces naturels de la commune, autres que les espaces remarquables du littoral (classés en zone N2), à préserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers et dans lesquels un certain nombre de constructions peuvent préexister.*

*La zone N1 comprend :*

- *le **sous-secteur N1b** correspondant à l'emprise d'un futur bassin de rétention paysager au niveau du secteur « Jaumard »*
- *le **sous-secteur N1p** correspondant aux plages concédées de la Coudoulière et du Cros, ainsi qu'à la plage des Roches Brunes*
- *le **sous-secteur N1z** correspondant aux secteurs à vocation de loisirs, espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre de la ZAC de la Coudoullière (parc Méditerranée, bois de la Coudoulière…) et de la ZAC des Marines d'Aryana.*

*La **zone N1** est en tout ou partie concernée par :*

- *les **Zones de Préemption « Espaces Naturels Sensibles » au bénéfice du Département** – se référer à l'article 1 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Risque Inondation** et les **Zones d'Expansion des Crues** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE N1. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1. 2.

### *ARTICLE N1. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Hormis dans les sous-secteurs N1b, N1p et N1z :

- les travaux de restauration et les modifications exécutés sur les constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale, visant à améliorer leur confort ou leur aspect.
- les extensions et surélévations des constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale :
    - dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction à l'opposabilité du PLU. La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.

- sans que la surface de plancher en résultant n'excède 150 m² (extensions, annexes et dépendances comprises). La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.
- sans que cette(ces) extension(s)/surélévation(s) ai(en)t pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Ces possibilités d'extension/surélévation sont applicables une seule fois.

- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale, ou à celles autorisées dans la zone.
- les travaux de rénovation et de réhabilitation de l'« élément bâti intéressant » repéré aux plans de zonage (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions .De la même manière, les travaux d'entretien ou de modification portés aux parcs paysagers ne doivent pas perturber la composition paysagère d'origine.
- les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU et justifiant d'une existence légale.
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur du site, et à l'aménagement d'espaces publics à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou les boisements existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur N1b, sont uniquement admis :

- la réalisation d'un bassin de rétention paysager.
- les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires à l'aménagement du bassin de rétention paysager.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à l'aménagement d'un bassin de rétention paysager

Dans le sous-secteur N1p, sont uniquement admis :

- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer
- les installations saisonnières démontables directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité
- les travaux d'entretien, de restauration et les modifications exécutés sur les ouvrages littoraux de protection existants antérieurement à l'opposabilité du PLU.

Dans le sous-secteur N1z, sont uniquement admis :

- les installations à vocation de sports/loisirs et de promenade (bancs, équipements au sol et infrastructures pour espaces de jeux, cheminements et parcours sportifs…), ainsi que les aménagements et constructions strictement liés et nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de ces installations et des espaces verts (équipements de surveillance, sanitaires, locaux techniques…).

- la réhabilitation et l'extension de l' « élément bâti intéressant » identifié au plan de zonage (*Cf. annexe 2 du présent règlement*)
    - dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction à l'opposabilité du PLU. La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.
    - sans que la surface de plancher en résultant n'excède 150 m². La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.
    - sans que cette extension ait pour effet d'augmenter le nombre de logements.

  Cette possibilité d'extension est applicable une seule fois.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur du site, et à l'aménagement d'espaces publics à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou les boisements existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE N1. 3 – Accès et voirie*

#### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

De plus, dans le sous-secteur N1z :

Les voies d'accès seront fermées par une barrière amovible.

Les voies piétonnes n'auront aucune définition de largeur. Elles ne devront toutefois jamais être en section courante supérieures à 4 mètres.

### *ARTICLE N1. 4 – Desserte par les réseaux*

#### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC) est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumis à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif – TPM). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

#### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

Dans le sous-secteur N1z :

Le drainage naturel des lieux en eaux pluviales par caniveaux ou canalisations enterrées devra être prévu.

### 4 – Réseaux divers

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

#### *ARTICLE N1. 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE N1. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

  Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 300 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers dans le sous-secteur N1z.
- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique un recul minimum de 5 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement des plages (poste de secours, bloc sanitaire, local de plagiste...).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif dans le sous-secteur N1z
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité

aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.

### *ARTICLE N1. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables:

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique une distance minimum de 2 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- pour les constructions et installations d'intérêt collectif dans le sous-secteur N1z

3°) Dans les secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte, un recul minimum de 10 m est à respecter par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (y compris pour les clôtures, les murs de soutènement et en cas de reconstruction après sinistre causé par l'érosion). Ce recul peut être adapté en fonction de l'importance du phénomène d'érosion constaté

### *ARTICLE N1. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

### *ARTICLE N1. 9 – Emprise au sol*

Non réglementé.

***ARTICLE N1. 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1 - Hauteur absolue**

Hormis le sous-secteur N1z :

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de couverture ou au point le plus élevé du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Dans le sous-secteur N1z :

Aucun nouvel équipement construit ne devra dépasser 3 mètres, à l'exception des éléments d'éclairage.

L'extension admise de l'« élément bâti intéressant » identifié au plan de zonage (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) ne devra pas excéder la hauteur du bâti existant.

**2 - Hauteur relative**

Hormis le sous-secteur N1z :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans le sous-secteur N1z :

Non réglementé.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE N1. 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Pour les **éléments bâtis intéressants** repérés aux documents graphiques du PLU (Cf*. annexe 2 du présent règlement*) :

- les extensions, annexes et dépendances doivent, par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux constructions principales auxquelles elles se rapportent. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de construction provisoire.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments existants.

### 2°) Couvertures

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

### *ARTICLE N1. 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Hormis le sous-secteur N1z :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

Dans le sous-secteur N1z :

Les places de stationnement à créer devront être aménagées autant que faire se peut au sein ou en continuité des parkings publics existants ou à proximité des accès principaux.

### *ARTICLE N1. 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2°) De plus, dans le sous-secteur N1z :

Des aires de jeux et espaces d'animation publics pourront être aménagés, en dehors des Espaces Boisés Classés (EBC) définis au plan de zonage, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation du sous-secteur, le site et les paysages.

3°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE N1. 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N2*

*La zone **N2** correspond aux espaces remarquables du littoral, identifiés au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, à préserver strictement pour leurs intérêts écologiques et paysagers.*

*La zone N2 comprend le **sous-secteur N2a** correspondant aux espaces en limite Est de l'île des Embiez, au sein desquels une valorisation des ressources du site est admise (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique s'y rapportant).*

*La **zone N2** est en tout ou partie concernée par :*

- *les **Zones de Préemption « Espaces Naturels Sensibles » au bénéfice du Département** – se référer à l'article 1 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *le Projet de **Périmètre de Protection de Captage** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VII du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE N2. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2. 2.

### *ARTICLE N2. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur N2a :

- sauf dans les espaces purement maritimes : les travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérés à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions de ce dernier.

Dans le sous-secteur N2a :

- les travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérés à l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions de ce dernier.
- les aménagements directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique s'y rapportant), à la gestion et à la mise en valeur du site.

- les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires à l'exercice des activités conchylicoles et de cultures marines ainsi qu'à la recherche scientifique s'y rapportant
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur du site, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE N2. 3 – Accès et voirie*

### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

***ARTICLE N2. 4 – Desserte par les réseaux***

**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC) est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumis à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif – TPM). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

***ARTICLE N2. 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE N2. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.
- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement des plages (poste de secours, bloc sanitaire, local de plagiste...).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

***ARTICLE N2. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'aménagement des plages (poste de secours, bloc sanitaire, local de plagiste...).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

***ARTICLE N2. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE N2. 9 – Emprise au sol***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Non réglementé.

### *ARTICLE N2. 10 – Hauteur maximale des constructions*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de couverture ou au point le plus élevé du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### *ARTICLE N2. 11 – Aspect extérieur*

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, dans le **champ des cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*), les constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, ne doivent pas porter atteinte à la perspective.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

Pour les **éléments bâtis intéressants** repérés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) :

- les travaux réalisés doivent, par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux constructions principales auxquelles elles se rapportent. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de construction provisoire.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments existants.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

Les clôtures en dur (maçonnerie…) ou avec fondations sont interdites.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

#### *ARTICLE N2. 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Se référer à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

#### *ARTICLE N2. 13 – Espaces libres et plantations*

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE N2. 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

*La zone **NL** correspond aux espaces à vocation de sports/loisirs.*

*La **zone NL** est en tout ou partie concernée par :*

- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE NL. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NL. 2.

### *ARTICLE NL. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires à des activités de sport/loisirs.
- les travaux de restauration, les modifications et les extensions/surélévations exécutés sur les constructions, installations et aménagements à vocation de sport/loisirs existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, sous réserve que les extensions n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU. Cette possibilité d'extension n'est applicable qu'une seule fois.
- les affouillements et exhaussements du sol visés directement liés et nécessaires à l'exercice des activités de sport/loisirs autorisées dans la zone, à l'exploitation des richesses de la zone, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur du site, et à l'aménagement d'espaces publics à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou des boisements existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE NL. 3 – Accès et voirie*

**1 - Accès**

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## *ARTICLE NL. 4 – Desserte par les réseaux*

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension/surélévation d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

### 4 – Réseaux divers

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

#### *ARTICLE NL. 5 – Caractéristiques des terrains*

Non réglementé.

#### *ARTICLE NL. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques*

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

  Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique un recul minimum de 5 mètres.
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE NL. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables:

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique une distance minimum de 2 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE NL. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE NL. 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE NL. 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de couverture ou au point le plus élevé du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse.

**2 - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE NL. 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

**3°) Façades**

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

**4°) Clôtures**

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

#### *ARTICLE NL. 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

#### *ARTICLE NL. 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

2°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

#### *ARTICLE NL. 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# *DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nt*

*La zone **Nt** correspond aux espaces à vocation touristique au sein ou en limite d'espaces à caractère naturel.*

*La zone Nt comprend :*

- *le **sous-secteur Nt1** correspondant au camping des Playes*
- *le **sous-secteur Nt2** correspondant au secteur du camping de la Pinède (lieu-dit « Les Bas-Courrens ») et au secteur à vocation touristique au niveau du lieu-dit « Les Négadoux ».*

*La **zone Nt** est en tout ou partie concernée par :*

- *le **Risque Inondation** - se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre V du présent règlement*
- *l'**aléa Feu de Forêt** – se référer à l'article 8 des dispositions générales et au titre VI du présent règlement*
- *les **Emplacements Réservés** - se référer à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement*
- *le **Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres** – se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*

## *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### *ARTICLE Nt. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nt. 2.

### *ARTICLE Nt. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone, c'est-à-dire les sous-secteurs Nt1 et Nt2, sont admis sous réserve du respect des articles Nt 3 à Nt 13 :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à l'exercice des activités touristiques autorisées dans la zone, à l'exploitation des richesses de la zone, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur du site, et à l'aménagement d'espaces publics à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou les boisements existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le sous-secteur Nt1 sont admis sous réserve du respect des articles Nt 3 à Nt 13 :

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement du terrain de camping/caravaning existant, et sans que ces constructions, installations et aménagements n'aient pour effet d'accroitre la capacité d'accueil du terrain de camping/caravaning existant.
- les travaux de restauration, les modifications et les extensions/surélévations exécutés sur les constructions, installations et aménagements à vocation touristique existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement du terrain de camping/caravaning existant, et sans que ces travaux, modifications et extensions/surélévations n'aient pour effet d'accroitre la capacité d'accueil du terrain de camping caravaning existant.

De plus, dans le sous-secteur Nt2 sont admis sous réserve du respect des articles Nt 3 à Nt 13 :

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement d'une structure touristique existante (terrains de camping/caravaning, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…).
    - dans le cas d'aménagement de terrains de camping/caravaning, la densité maximale autorisée est de 60 emplacements à l'hectare.
- les travaux de restauration, les modifications et les extensions/surélévations exécutés sur les constructions, installations et aménagements à vocation touristique existants antérieurement à l'opposabilité du PLU, sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement d'une structure touristique existante (terrains de camping/caravaning, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…)
    - dans le cas d'aménagement de terrains de camping/caravaning, la densité maximale autorisée est de 60 emplacements à l'hectare.
- l'aménagement de terrains affectés à l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL) : Parcs Résidentiels de Loisirs et au sein de campings régulièrement édifiés, dans les conditions établies à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme
    - dans le cas d'aménagement de parcs résidentiels de loisirs pour l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) : la densité maximale autorisée est de 60 HLL à l'hectare
- les travaux de restauration et les modifications exécutés sur les constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale, visant à améliorer leur confort ou leur aspect.
- les extensions et surélévations des constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale :
    - dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante antérieurement à l'opposabilité du PLU. La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.
    - sans que la surface de plancher en résultant n'excède 150 m² (extensions, annexes et dépendances comprises). La même limitation s'applique pour l'emprise au sol de la construction.
    - sans que cette(ces) extension(s) / surélévation(s) ai(en)t pour effet d'augmenter le nombre de logements.

  Ces possibilités d'extension ou de surélévation sont applicables une seule fois.
- les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU, et justifiant d'une existence légale, ou à celles autorisées dans la zone.

## *SECTION II – Conditions de l'occupation du sol*

### *ARTICLE Nt. 3 – Accès et voirie*

#### 1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage…

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés à 2,50 m en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Dans l'hypothèse où cela n'est techniquement pas réalisable en raison de la configuration du terrain et/ou de l'implantation des constructions, les accès aménagés sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent présenter une largeur adaptée à la vocation et à la fréquentation des constructions qu'ils desservent et les portails doivent être coulissants et automatisés.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

Une largeur minimale de 4 m de voie circulable est obligatoire avec des sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### *ARTICLE Nt. 4 – Desserte par les réseaux*

#### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

**2 – Assainissement – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif – ANC) est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumis à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif – TPM). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

**3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. A défaut ces dernières et les eaux de vidange de piscine doivent être évacuées jusqu'au collecteur public s'il en existe un ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Aucun obstacle ne devra être créé sur ces ouvrages sans que des mesures ne soient prises pour assurer l'écoulement des eaux. En l'absence de réseau d'évacuation, aucun dommage ne devra être causé au fonds servant.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution ayant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

**4 – Réseaux divers**

La mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien.

***ARTICLE Nt. 5 – Caractéristiques des terrains***

Non réglementé.

***ARTICLE Nt. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques***

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

  Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique un recul minimum de 5 mètres.
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE Nt. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables:

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles s'applique une distance minimum de 2 mètres
- pour les treilles et éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***ARTICLE Nt. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

***ARTICLE Nt. 9 – Emprise au sol***

Non réglementé.

***ARTICLE Nt. 10 – Hauteur maximale des constructions***

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

**1 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de couverture ou au point le plus élevé du relevé d'acrotère en cas de toiture-terrasse.

**2 - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

***ARTICLE Nt. 11 – Aspect extérieur***

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1°) Volume**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale qui permettent une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires. Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

**2°) Couvertures**

Les toitures doivent être simples.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

### 3°) Façades

Les enduits de façade seront grattés ou frotassés fin, ils doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les volets seront en bois ou en aluminium laqué.

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les coffres de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les climatiseurs apparents en façade sont interdits.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### 4°) Clôtures

Hormis dans le sous-secteur Nt1 :

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent. La longueur de ce mur le plus généralement d'un seul tenant ne devra pas excéder, dans cette hypothèse, 30% du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder de 0,30 m celle de la clôture.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m maximum de hauteur dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à

l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire…).

Dans le sous-secteur Nt1 :

Les clôtures en dur (maçonnerie…) ou avec fondations sont interdites.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,80 m.

### *ARTICLE Nt. 12 –Stationnement*

*Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules.

### *ARTICLE Nt. 13 – Espaces libres et plantations*

1°) Les surfaces non imperméabilisées - traitées et plantées - ou éco-aménageables (*se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »*) doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige

2°) Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3°) Tout aménagement devra présenter un traitement paysager accompagné d'arbres de haute tige.

4°) Les **Espaces Verts à Protéger** (EVP) et les **éléments végétaux intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés pas des essences similaires adaptées à la nature des sols. Sont toutefois autorisés au sein ou à travers ces espaces/éléments :

- les accès aux constructions et /installations admises dans la zone, sous réserve que leur nombre et leur emprise soit réduits au minimum nécessité par la desserte desdites constructions/installations
- les ouvrages et travaux réalisés sur les cours d'eau et axes d'écoulement des eaux, sous réserve qu'ils soient liés à leur entretien, à leur fonctionnement hydraulique ou à la gestion/réduction du risque Inondation

Dans le sous-secteur Nt2 : au sein des Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés aux documents graphiques (*Cf. annexe 2 du présent règlement*) : sont également admis les aménagements légers et installations techniques liés au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning (délimitation des emplacements, bornes électriques…) sous réserve que ces aménagements et installations ne compromettent pas l'unité et les caractéristiques principales des espaces verts identifiés.

## *SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols*

### *ARTICLE Nt. 14 – Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé.

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES sont matérialisés aux documents graphiques du PLU – report des emprises concernées par un aléa Inondation. Une **cartographie annexe aux documents graphiques** du PLU distingue **différents secteurs indicés spécifiques**, associées à une **réglementation particulière** :

- **Secteurs indicés i1** – **zones Rouges du PPRI de la Reppe** (R1, R2 et R3) – se référer au règlement du PPRI, en pièce 6.2 du dossier de PLU

  De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

- **Secteurs indicés i2** – **zones Bleues du PPRI de la Reppe** (B1 et B2) – se référer au règlement du PPRI, en pièce 6.2 du dossier de PLU

  De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

- **Secteurs indicés i3** – **zone inondable définie par l'Atlas des Zones Inondables** (AZI), **au-delà des emprises inondables définies par le PPRI de la Reppe** :

  Dans les secteurs inondables indicés i3, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone – à l'exception de la création d'Etablissements Recevant du Public (ERP) - , sont autorisées dans les conditions suivantes (cette liste n'est pas exhaustive et son respect relève de la responsabilité du pétitionnaire ; les zones inondables sont soumises à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme) :

  - les sous sols, remblais, murs, murets, clôtures pleines (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après) et les plantations serrées d'arbres sont interdits ;
  - le vide sanitaire doit être ouvert pour laisser la libre circulation des eaux de crues et de décrues ;
  - le réseau d'assainissement doit être étanche ;
  - de part et d'autre des cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la crête des berges, d'un ouvrage ou cours d'eau, mesure prise au niveau du terrain naturel sur chaque rive d'un ouvrage ou cours d'eau. De plus, une distance de 1 mètre doit être respectée pour la réalisation des clôtures admises dans le secteur (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après). Ces prescriptions s'appliquent à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement pluvial mais pas en cas de couverture ou de canalisation totale des ouvrages.

  De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

- **Secteurs indicés ir1 – zones d'aléa très fort et fort**, définies par la cartographie des zones inondables relative aux ruisseaux et réalisée en 1999

  Dans les secteurs inondables d'aléa très fort et fort (indicés ir1) toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, y compris les sous sols, remblais, murs, murets, clôtures pleines (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après) et les plantations serrées d'arbres sont interdits.

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les travaux d'entretien normaux des biens et activités existantes,
- les aménagements et changements de destination des constructions existantes ne conduisant pas à une augmentation des risques pour la population exposée ou à une création de nouveaux risques,
- les surélévations de constructions existantes, sans augmentation de leur emprise au sol.

De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

- **Secteurs indicés ir2 – zones d'aléa modéré**, définies par la cartographie des zones inondables relative aux ruisseaux et réalisée en 1999

  Dans les secteurs inondables d'aléa modéré (indicés ir2), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sont autorisées dans les conditions suivantes (cette liste n'est pas exhaustive et son respect relève de la responsabilité du pétitionnaire ; les zones inondables sont soumises à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme) :

  - les sous sols, remblais, murs, murets, clôtures pleines (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après) et les plantations serrées d'arbres sont interdits ;
  - la côte de plancher minimale est fixée à la hauteur de submersion en crue centennale et sera augmentée d'une marge de sécurité de 0.30 m ;
  - le vide sanitaire doit être ouvert pour laisser la libre circulation des eaux de crues et de décrues ;
  - le réseau d'assainissement doit être étanche ;
  - de part et d'autre des cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la crête des berges, d'un ouvrage ou cours d'eau, mesure prise au niveau du terrain naturel sur chaque rive d'un ouvrage ou cours d'eau. De plus, une distance de 1 mètre doit être respectée pour la réalisation des clôtures admises dans le secteur (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après). Ces prescriptions s'appliquent à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement pluvial mais pas en cas de couverture ou de canalisation totale des ouvrages.

  De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

*Clôture en secteur inondable :*

En zone urbaine, les clôtures doivent être grillagées à large maille (150 mm x 150 mm au minimum) ou constituées de grilles à barreaudage vertical (espacement minimal des fils verticaux de 150 mm) de 1,80 m maximum. Ces clôtures sont admises sans aucun mur de soubassement.

Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières, ces clôtures seront constituées au maximum de trois fils. Les recommandations à respecter en zone inondable ne sont pas exhaustives, leur respect relève de la responsabilité du pétitionnaire, les zones inondables sont soumises à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme)

*Zones d'Expansion des Crues (ZEC)*

De plus, dans les **Zones d'Expansion des Crues (ZEC)** repérées aux documents graphiques du PLU, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

*Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

# TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET

La commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES, de par les massifs forestiers que son territoire compte, est concernée par le risque feu de forêt (massif du Cap Sicié, collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours…).

Une **cartographie annexe aux documents graphiques** du PLU délimite les secteurs de la commune concernées par l'aléa Feu de Forêt, auxquels une **réglementation particulière est associée** :

- dans les secteurs situés en contact ou à proximité d'espaces intéressés par le risque feu de forêt, une largeur minimale de 4 mètres de voie circulable est obligatoire avec des surlargeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement de véhicules et ceci à une fréquence proche de 200 mètres.
- de plus, les voies de défense contre l'incendie (DFCI) sont, en tant que voies spécialisées, interdites d'accès et ne peuvent servir à un début d'équipement et d'urbanisation en forêt.
- enfin, les dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie, en annexe 1 du présent règlement doivent être respectées.

# TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

La commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES est concernée les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du Puits de Pépiole.

Les secteurs de la commune potentiellement concernés par ces périmètres sont identifiés sur **les plans de zonage du PLU,** par une trame. Une **réglementation particulière est associée** :

Les différentes prescriptions mentionnées ci-après sont issues des servitudes proposées par l'hydrogéologue agrée en date du 11/01/1998 et du 21/10/2003.

Dans le périmètre rapproché, pour les **travaux et activités existantes, sont interdits** :

- les puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées même pluviales
- l'installation de dépôts de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux
- l'épandage ou l'infiltration de lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange.

Dans le périmètre rapproché, pour les **travaux et activités existantes, sont réglementés** :

- le creusement ou l'utilisation de puits ou forages
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau
- le stockage des matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail
- le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures

- l'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols
- l'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures
- la création d'étangs
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que de leurs conditions d'utilisation.

Dans le périmètre rapproché, pour les **travaux et activités futures, sont interdits** :

- le creusement ou l'utilisation de puits ou forages
- les puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées même pluviales
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- l'installation de dépôts de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux
- l'épandage ou l'infiltration de lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange
- le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

Dans le périmètre rapproché, pour les **travaux et activités futures, sont réglementés** :

- l'ouverture d'excavations, autres que carrières
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau
- le stockage des matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail
- le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures
- l'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols
- l'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures
- la création d'étangs
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que de leurs conditions d'utilisation.

# ANNEXES

# Annexe 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DÉFENSE ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE : ARRETE PREFECTORAL N°2017/01-004 DU 8 FEVRIER 2017 PORTANT APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie figure en annexe 7.2.k du Plan Local d'Urbanisme.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAR

**PREFECTURE DU VAR**
**Cabinet du préfet**
**Service Interministériel de Défense**
**et de Protection Civile (SIDPC)**

**ARRETE PREFECTORAL n° 2017/01-004 du 8 février 2017 PORTANT APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR**

**Le Préfet du Var,**
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-4, L 5211-9-2-I, R 2225-1 à R 2225-10 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment le livre VII dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'urbanisme, article R.111-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son livre 1er. titre II, chapitres I à III, dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L214-1 et suivants et L214-8 ;

Vu le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

Vu l'arrêté du 1er février 1978 modifié approuvant le règlement d'instruction de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements publics ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2007 portant approbation du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du Var ;

Vu l'arrêté n° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie et abrogeant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, la circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales et la circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2015 portant approbation du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours du Var ;

Vu la délibération du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours du Var n° 16-99 en date du 20 décembre 2016 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var et de Madame la présidente du conseil d'administration du Service Départemental d'incendie et de Secours du Var,

**ARRETE**

**Article 1** : Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent arrêté est approuvé. Il est consultable aux SDIS et en préfecture du Var.

**Article 2** : Le présent arrêté prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

**Article 3** : Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Var ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue racine – BP 40510 83 041 TOULON CEDEX 9).

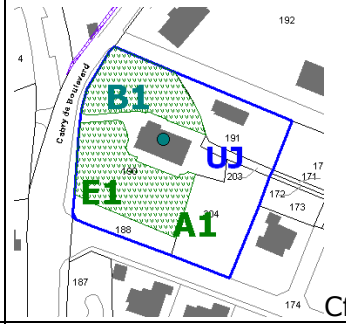
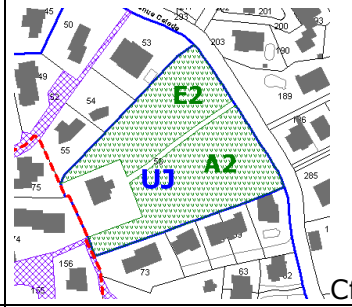
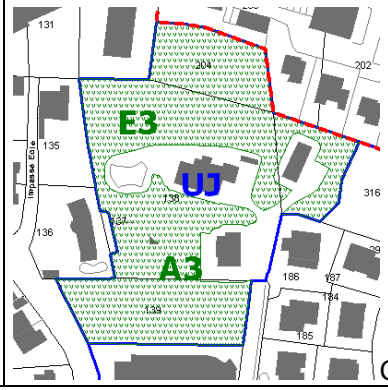
**Article 4** : La secrétaire générale de la préfecture du Var, le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var, les sous-préfets de Draguignan et de Brignoles, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur du service départemental d'incendie et de secours du Var, les maires du département du Var, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

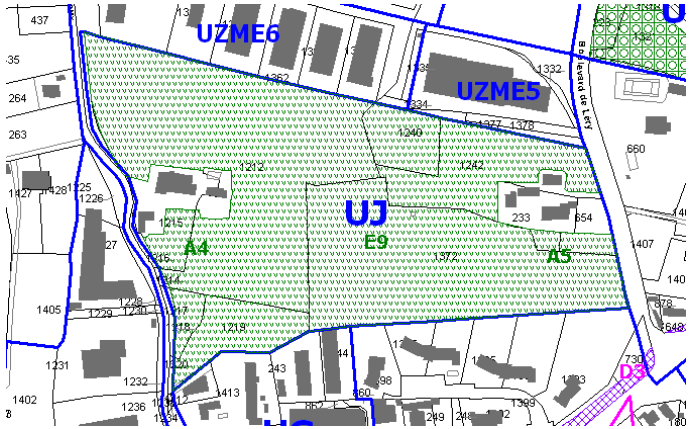
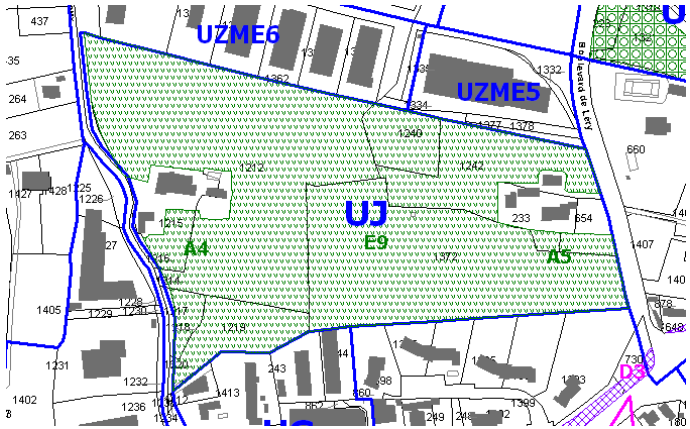
TOULON, le 09 FEV. 17

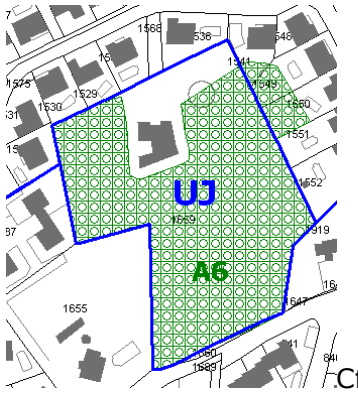
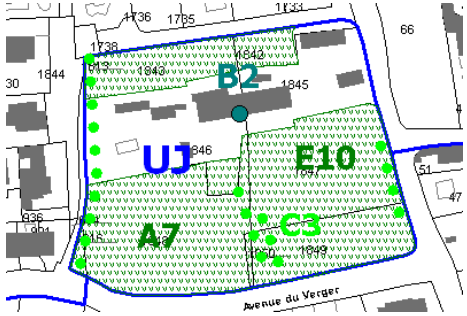
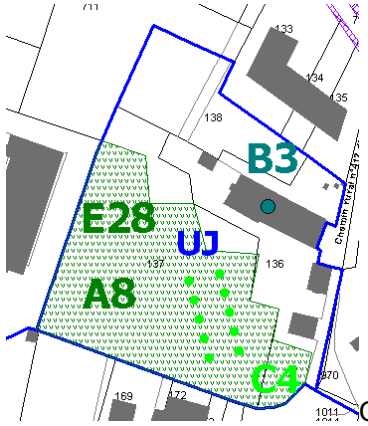
Le Préfet,

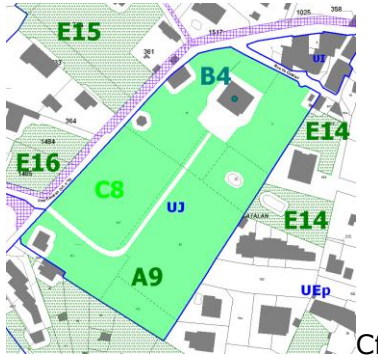
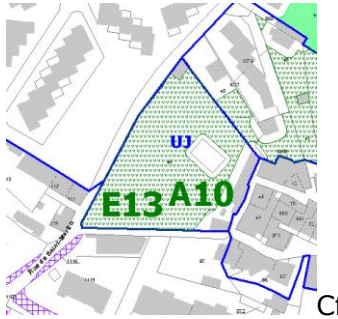
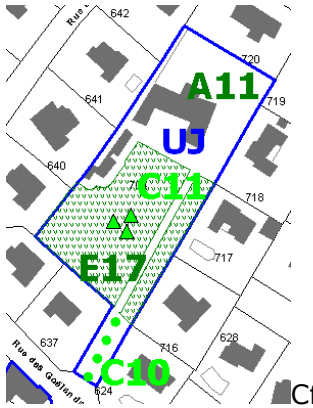
Jean-Luc VIDELAINE

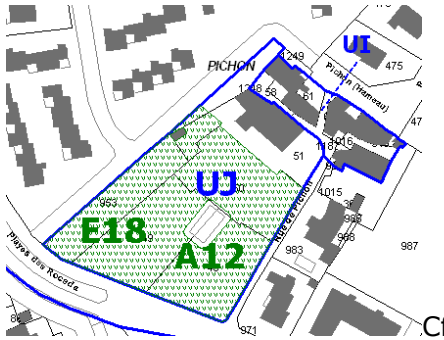
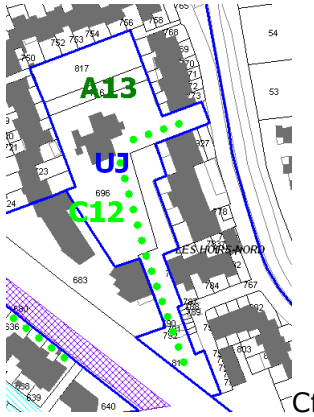
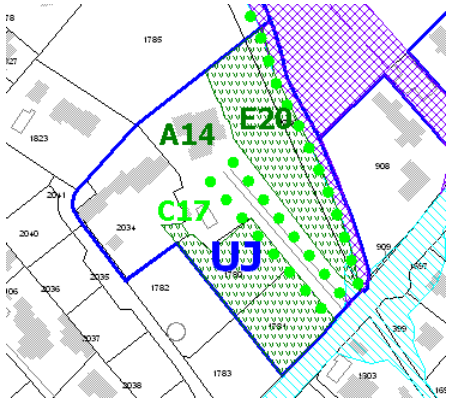
## Annexe 2 – Eléments identités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

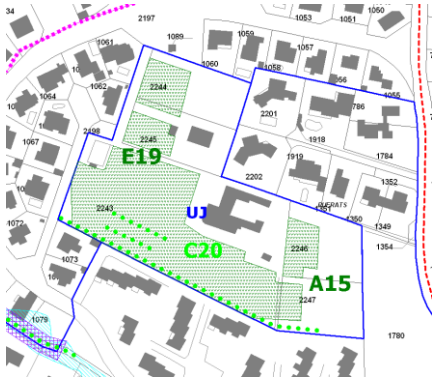
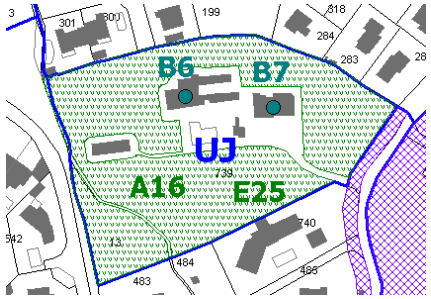
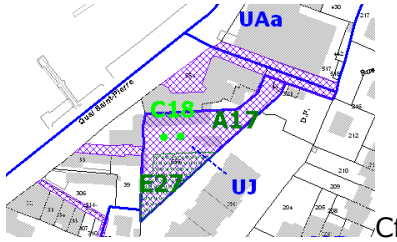
| Catégorie d'éléments remarquables | Numéros | Localisation | Parcelles | Caractéristiques | Illustrations |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A1 | Propriété de Bacchocchi, boulevard de Cabry | CC 188-190-191-203-204 | Propriété de belle facture, bien entretenue, sur un jardin de qualité ponctué de quelques très beaux arbres |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A2 | Propriété Willard, avenue de la Calade | CD 56 | Villa, récente et bien entretenue et parc dont la pente est coupée de restanques rustiques |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A3 | Propriété Pignon, rocade du Belvédère | CA 138-139-195-204 | Grande propriété peu visible, implantée au centre de l'unité foncière, et son jardin principalement constitué de pins d'Alep |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

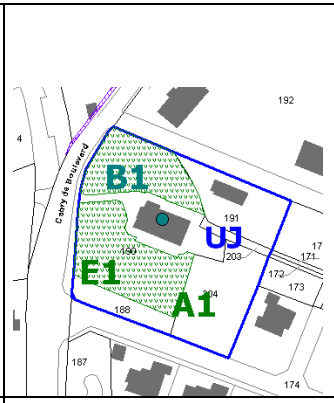
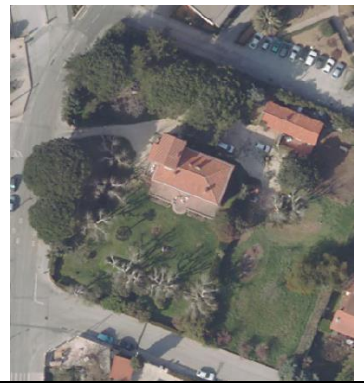
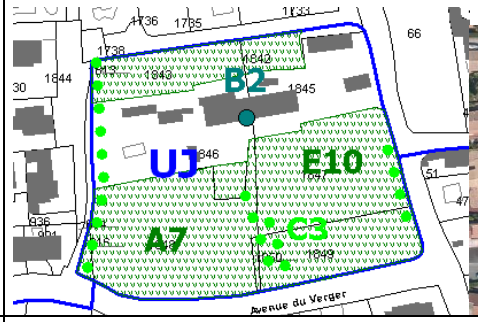
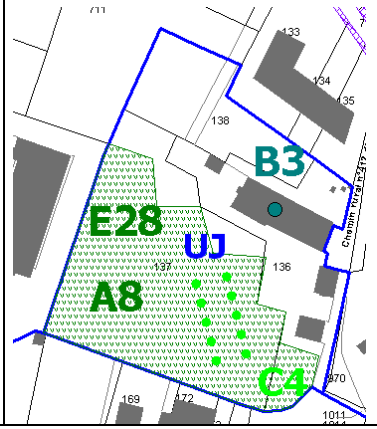
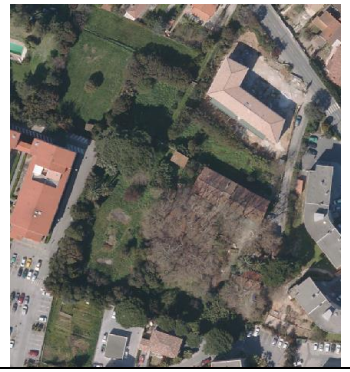
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A4 | Propriété Berton, chemin des Négadoux | AB 1212-1215-1217-1219 | Vaste propriété arborée au cœur de la zone d'activités de la Millonne |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A5 | Propriété Destoumieux, chemin de Léry | AB 233-654-1240-1242-1372 | Demeure de qualité s'inscrivant sur une vaste propriété arborée au cœur de la zone d'activités de la Millonne. |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

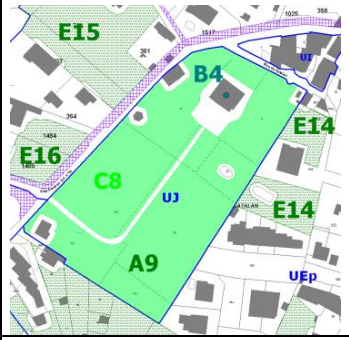
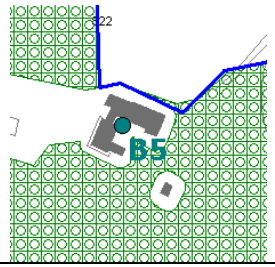
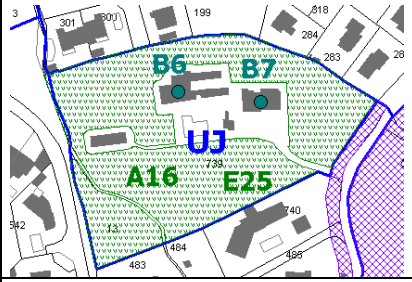
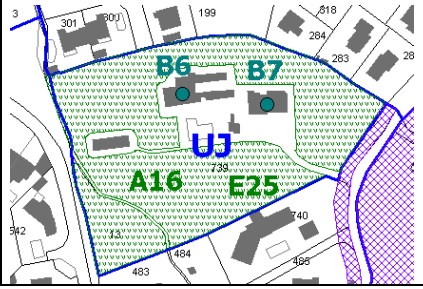
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A6 | Propriété Chauvin, la Pétugue | AC 1659 | Belle bastide implantée au cœur d'un parc arboré. |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A7 | Propriété Mauric, montée du Fort | AD 1842-1843-1845 à 1850 | La propriété est constituée d'une bastide remarquable, d'un vaste jardin et d'alignements d'arbres à protéger |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A8 | Propriété la Simone, avenue Audibert | AH 136-137-138 | Maison de caractère vernaculaire nichée dans une vaste unité foncière arborée. Deux alignements d'arbres remarquables viennent structurer le paysagement du jardin |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

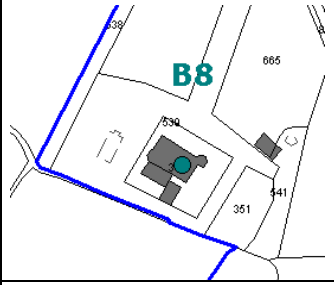
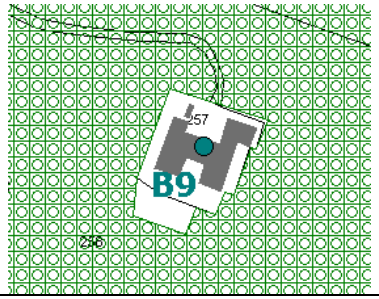
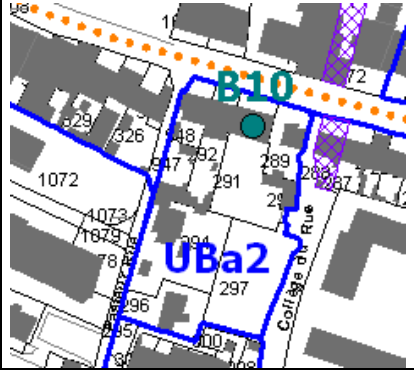
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A9 | Villa Cécile, chemin de Catalan | AL 16 à 22-32-523-595-597 | La villa, architecturalement remarquable est entourée d'arbres de haute tige et la moitié Sud du site est constituée d'une prairie au milieu de laquelle se fraye le chemin d'accès |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A10 | Propriété Giraud, rue de Saint Martin | AL 46-47 | Maison de hameau dotée d'un très beau jardin arboré et ceint d'un mur de clôture en pierre |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A11 | Propriété Barni, la Meynade | AN 704 | Demeure de caractère et son jardin caractérisé par une végétation méditerranéenne remarquable |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

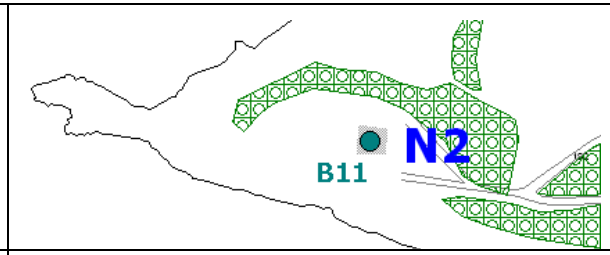
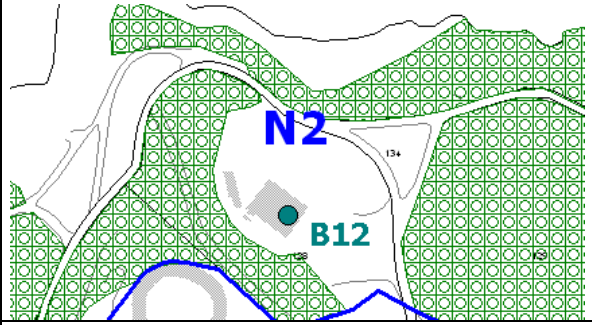
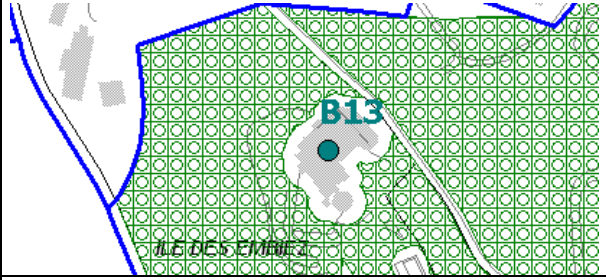
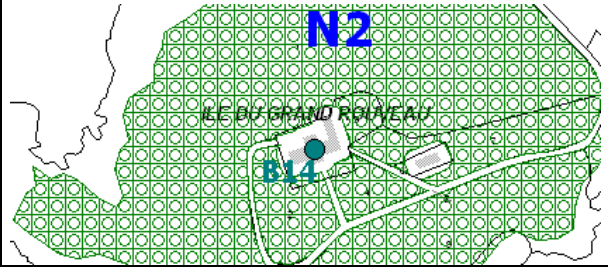
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A12 | Propriété Pieroni Mignon, rue Pichon | AM 48 à 81-58-953 | Petite propriété « de rapport », une campagne en ville |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A13 | Propriété Aiguebelle, rocade des Playes | AM 696-716-815 à 817 | La grande maison, sans caractère marqué, est aujourd'hui occupée par le Conseil Général. Des allées de platanes forment un bel ensemble à protéger |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A14 | Propriété Pascal, avenue Laennec | AW1780 à 1781-1785-1786-1822 | La propriété est caractérisé par la richesse naturelle de son jardin bordé à l'est par la ripisylve épaisse du vallat et ponctué en son centre d'un double alignement d'arbres marquant la traversée du jardin |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

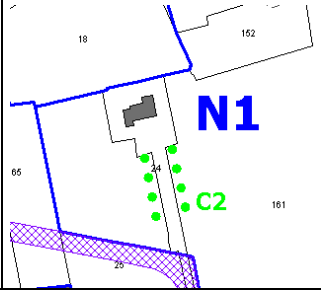
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- A -**<br>**Les ensembles « bâtiments et parcs de caractères » et les « espaces à grands jardins » (zones UJ)** | A15 | Propriété Grognier, les Puerats | AX 2243 à 2247 | Le jardin de la propriété est marqué par son étendue et la présence, au Sud, d'alignements d'arbres remarquables |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A16 | Propriété Bennezon, les Ombrages | BE 13-739 | Unités bâties présentant des qualités patrimoniales et vaste jardin planté |  <br>Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |
| | A17 | Propriété Barnouin, le Brusc | BI 391 | Petite propriété de bord de mer, face au port du Brusc, qui présente l'avantage de bénéficier d'un beau jardin marqué par la présence d'un alignement d'arbres remarquable |  Cf. diagnostic, chapitre patrimoine |

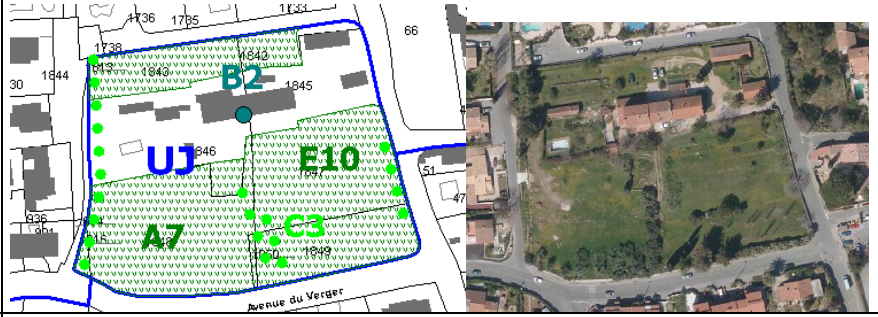
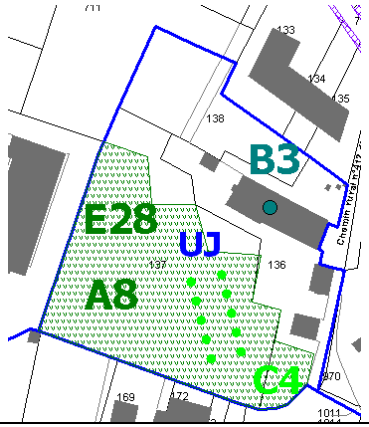
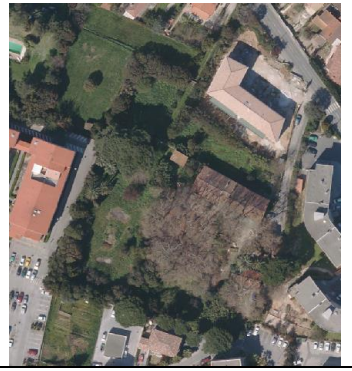
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- B -**<br>**Les éléments bâtis intéressants** | B1 | Propriété de Bacchocchi, boulevard de Cabry | CC 188-190-191-203-204 | Propriété de belle facture, à l'ambiance 1935 et bien entretenue |   |
| | B2 | Propriété Mauric, montée du Fort | AD 1842-1843-1845 à 1850 | Bastide remarquable positionnée au pied de la colline du fort de Six-Fours au sein d'un quartier résidentiel pavillonnaire |  |
| | B3 | Propriété la Simone, avenue Audibert | AH 136 | Maison de caractère vernaculaire |   |

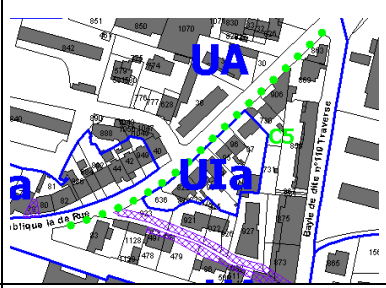
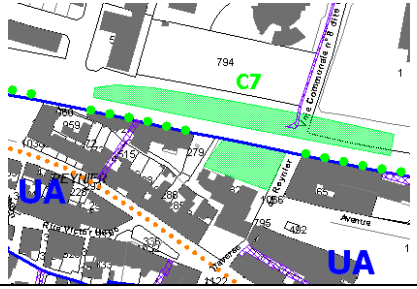
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- B -**<br>**Les éléments bâtis intéressants** | B4 | Villa Cécile, chemin de Catalan | AL 18 | La villa architecturalement remarquable |  |
| | B5 | La Coudoulière<br>La Maison du Cygne | AW 1183 | Vaste demeure patrimoniale |  |
| | B6 | Propriété Bennezon, les Ombrages | BE 13-739 | Unités bâties présentant des qualités patrimoniales |  |
| | B7 | Propriété Bennezon, les Ombrages | BE 13-739 | Unités bâties présentant des qualités patrimoniales |  |

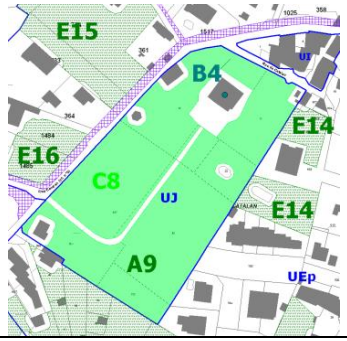
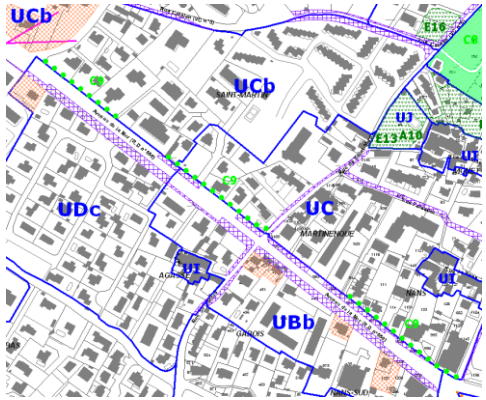
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- B -**<br>**Les éléments bâtis intéressants** | B8 | Les Bas-Mouriès | BD 353 | Bastide de charme |  |
| | B9 | Les Hautes-Lèques | BD 257 | Vaste demeure patrimoniale |  |
| | B10 | Centre Reynier – secteur Condorcet | AH 291 | Bâtisse remarquable en bordure de l'avenue de la République |  |

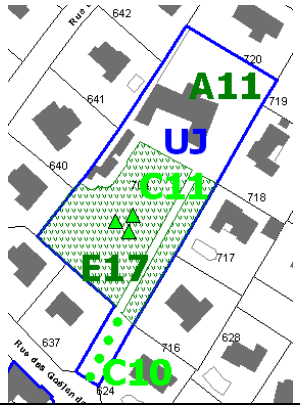
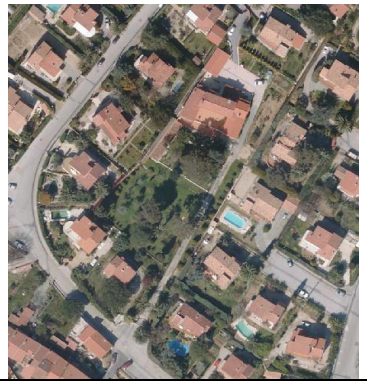
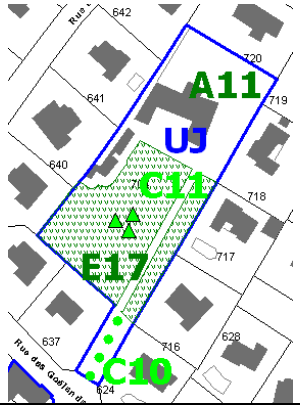
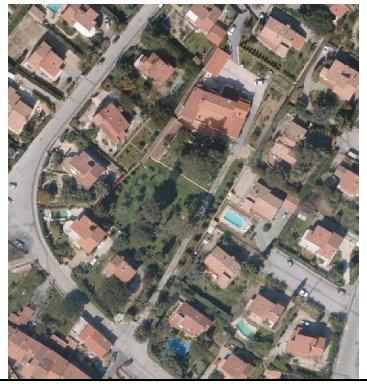
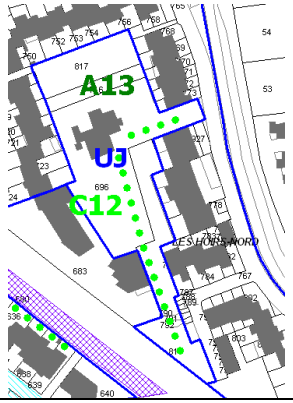
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- B -**<br>**Les éléments bâtis intéressants** | B11 | Pointe du Cap Nègre | AV 182 | Batterie du Cap Nègre |  |
| | B12 | Île des Embiez | BM 128 | Batterie de l'île des Embiez |  |
| | B13 | Île des Embiez | BM 125 | Château de l'île des Embiez |  |
| | B14 | Île du Grand Rouveau | BM 3 | Phare du Grand Rouveau |  |

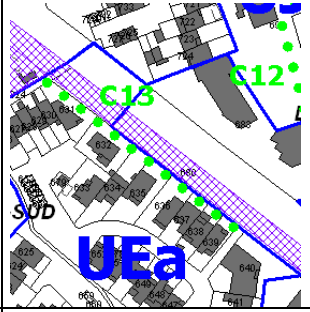
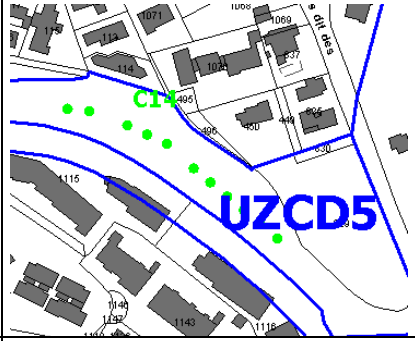
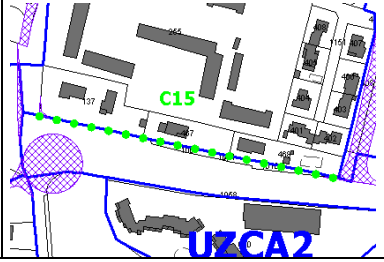
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C1 | Avenue du Pdt John Kennedy (RD63) | | Alignement d'arbres remarquables | <br> |
| | C2 | Bernard-Bas | CV 24-161 | Double alignement d'arbres remarquables |  <br> |

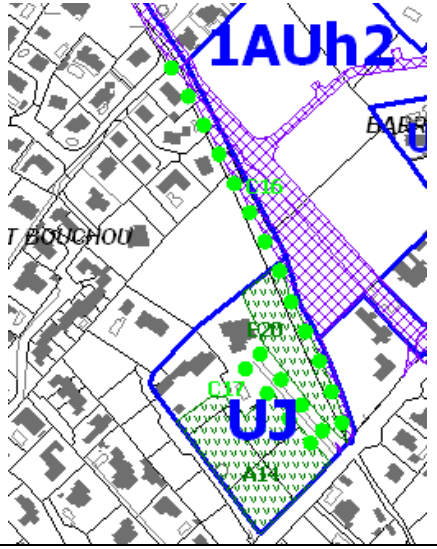
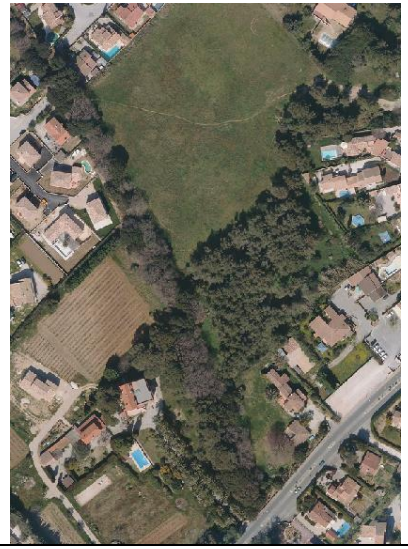
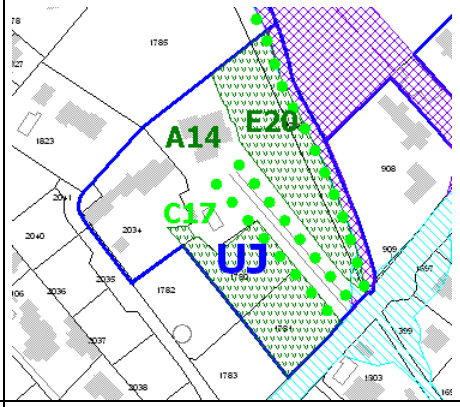
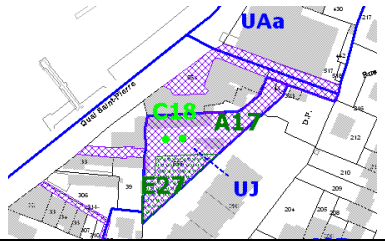
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C3 | Propriété Mauric, montée du Fort | AD 1842-1843-1845 à 1850 | Alignements d'arbres remarquables en bordure Est et Ouest de la propriété ainsi qu'en position centrale marquant l'ancien accès à la bastide |  |
| | C4 | Propriété la Simone, avenue Audibert | AH 137 | Deux alignements d'arbres remarquables viennent structurer le paysagement du jardin |   |

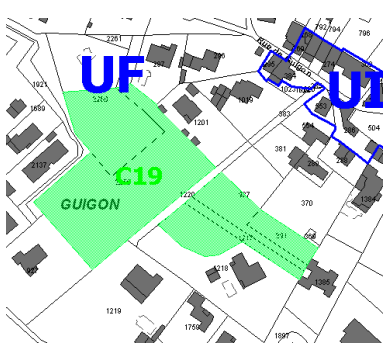
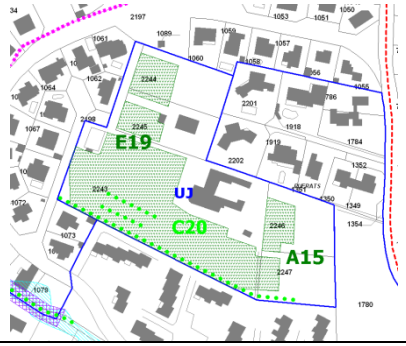
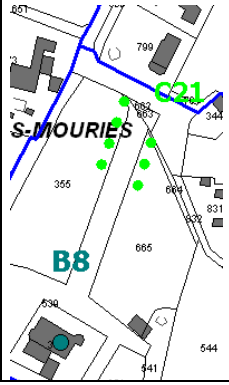
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C5 | Rue de la République | | Alignement d'arbres remarquables |  |
| | C6 | Avenue du Maréchal Delattre de Tassigny | | Alignements d'arbres remarquables | |
| | C7 | Avenue du Maréchal Delattre de Tassigny | | Terre-plein et placette paysagés et plantés |  |

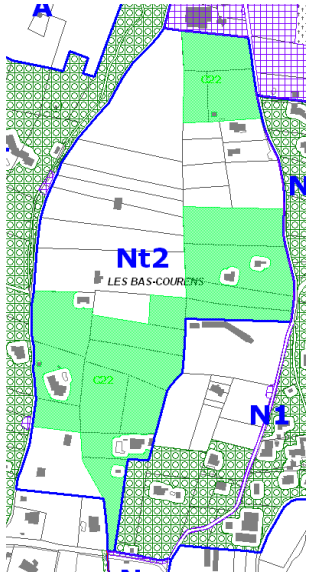
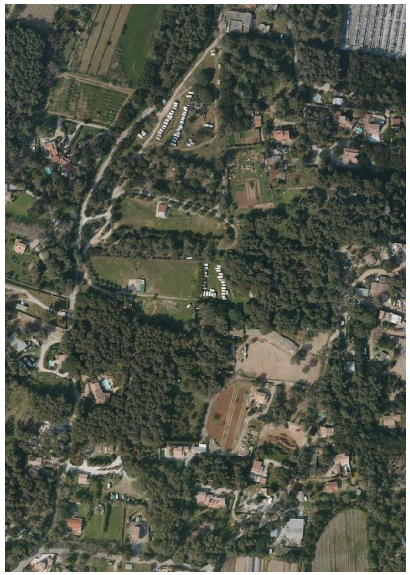
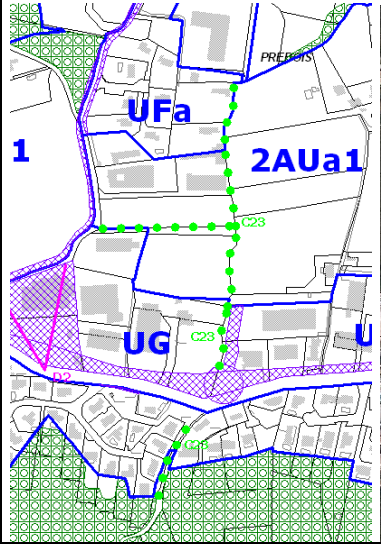
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C8 | Villa Cécile, chemin de Catalan | AL 16 à 22-32-523-595-597 | Jardin remarquable :<br>- au Nord, boisements constitués d'arbres de haute tige<br>- au Sud, prairie au milieu de laquelle se fraye le chemin d'accès |  |
| | C9 | Avenue de la Mer | | Alignement d'arbres remarquables |  |

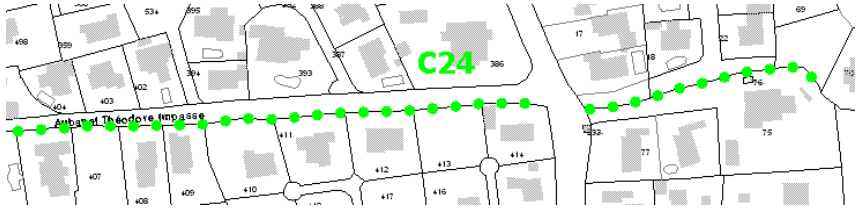
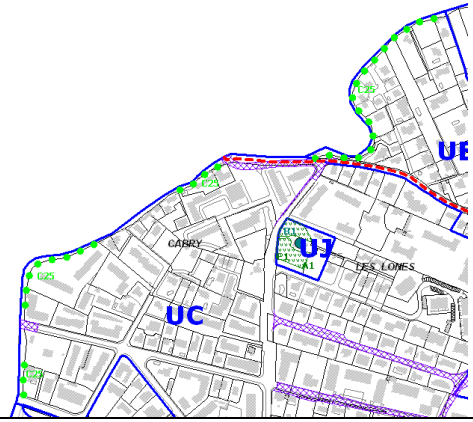
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C10 | Propriété Barni, la Meynade | AN 704 | Alignement d'arbres remarquables marquant l'entrée de la propriété |  |  |
| | C11 | Propriété Barni, la Meynade | AN 704 | Trois arbres isolés remarquables |  |  |
| | C12 | Propriété Aiguebelle, rocade des Playes | AM 696-816 | Alignements d'arbres remarquables (platanes) marquant l'ancienne et l'actuel accès |  | |

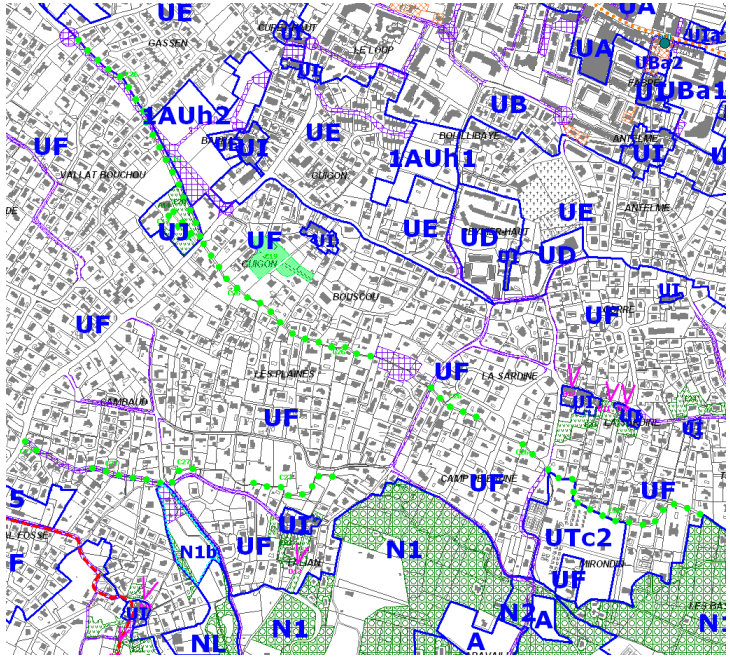
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C13 | Avenue de la Mer | | Bande plantée, paysagée, formant un recul vis-à-vis de l'avenue de la Mer |  |
| | C14 | Avenue du Cap-Nègre | | Terre-plein planté |  |
| | C15 | Avenue du Cap-Nègre | | Alignement d'arbres remarquables |  |

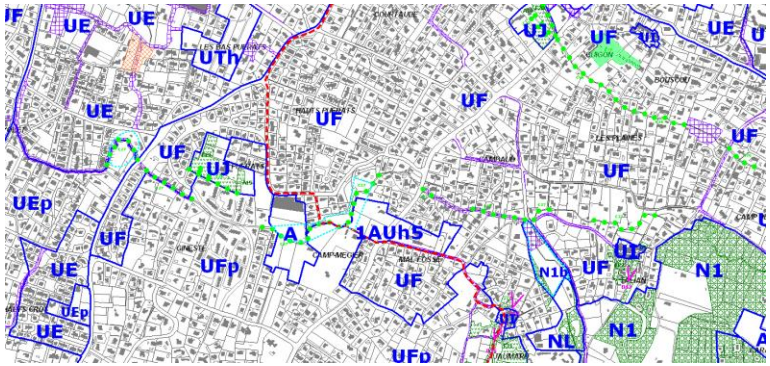
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C16 | Barras | AK 310-340-908 et AW 63-1786-1898-1900 | Ripisylve épaisse du vallat du Bouchou – partie centrale longeant le secteur Barras |   |
| | C17 | Propriété Pascal, avenue Laennec | AW 1780-1781-1785 | Double alignement d'arbres marquant la traversée du jardin |  |
| | C18 | Propriété Barnouin, le Brusc | BI 391 | Alignement d'arbres remarquable |  |

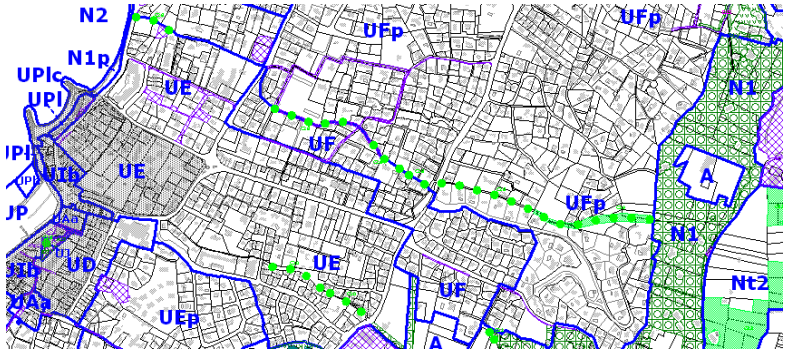
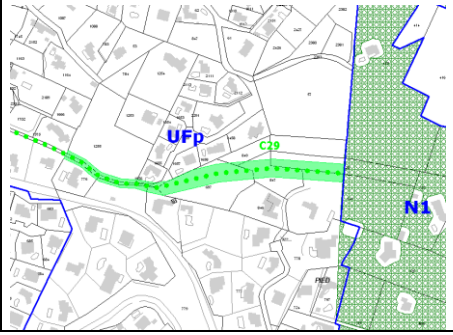
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C19 | Guigon | AK 291 et AY 937-1217-1218-2259-2260 | Espaces boisés remarquables |  |
| | C20 | Propriété Grognier, les Puerats | AX 2243-2247 | Alignements d'arbres remarquables |  |
| | C21 | Les Bas-Mouriès | BD 355-539-665 | Double alignement d'arbres remarquable marquant l'entrée d'une propriété |  |

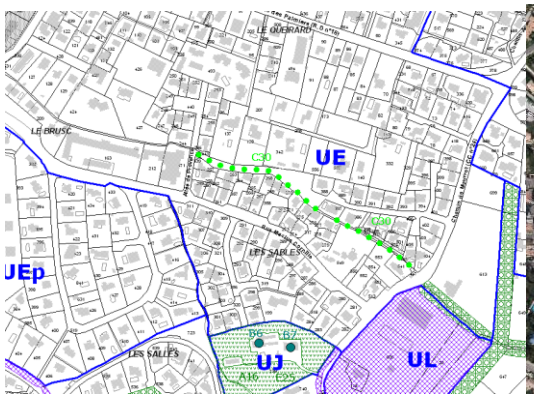
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C22 | Les Bas-Courens | BD 435-437 à 443-446-447-461 à 464-468-470-471 | Espaces boisés remarquables |   |
| | C23 | Cabry - Prébois | AB 272, 273, 283, 294, 295, 301, 364, 397, 490, 610, 623, 641, 718, 719, 1290 et 1291<br>AC 1785 | Ripisylve / continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C24 | Bucarin – Les Hoirs Nord – rue Théodore Aubanel | CZ 406-407-408-409-410-411-412-413-414, DE 17-21-75-107 | Alignements d'arbres remarquables (chênes) |  <br> |
| | C25 | Abords de la Reppe | CB 1, 2, 18, 166, 171 et 172<br>CC 1, 2, 5, 6, 7, 20, 22, 23, 24 et 49 | Ripisylve |  <br> |

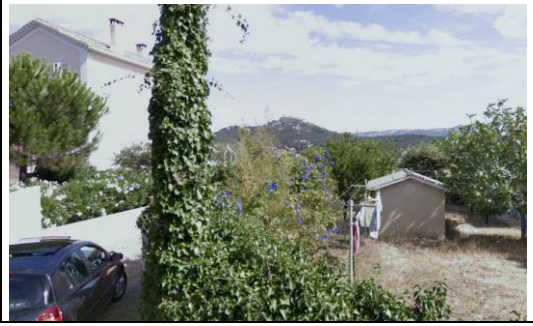
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C26 | Abords du ruisseau du Bouchou | AI 218, 399, 416, 617, 618, 619, 645, 652, 671, 826, 827, 907, 911, 912, 914 et 946<br>AY 364, 369, 372, 399, 404, 479, 480, 488, 498, 927, 962, 1067, 1068, 1212, 1219, 1343, 1378, 1396, 1421, 1422, 1486, 1541, 1542, 1582, 1691, 1803, 1862, 1887, 1888, 1889, 1920, 2056, 2057, 2060, 2127, 2218, 2455, 2469 et 2472<br>AZ 8, 609, 696, 729, 854, 1179, 1184 et 1359 | Ripisylve à l'amont et à l'aval du secteur de Barras (C16) |  <br> |

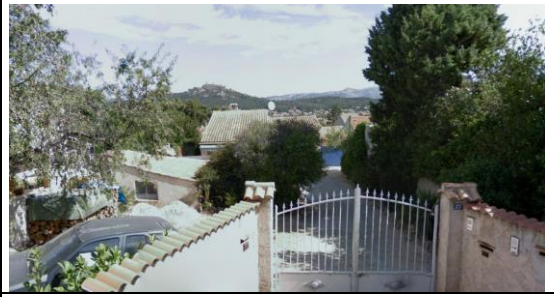
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C27 | Abords du ruisseau du Rayolet | AX 93, 104, 118, 127, 153, 432, 433, 669, 818, 1076, 1077, 1078, 1079, 1130, 1131, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1169, 1170, 1171, 1235, 1236, 1237, 1243, 1650, 1816, 1817, 1826, 1855, 1880, 1888, 1955, 2039, 2125, 2170, 2171, 2172, 2208, 2357 et 2358<br><br>AY 205, 206, 207, 290, 301, 302, 639, 641, 656, 664, 871, 1035, 1230, 1351, 1352, 1355, 1394, 1618, 1619, 1620, 1904, 1976, 2216, 2256, 2257, 2338, 2443, 2448, 2449, 2451 et 2452 | Ripisylve |  <br> |

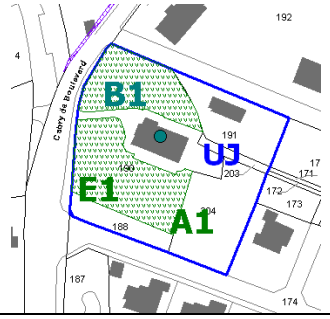
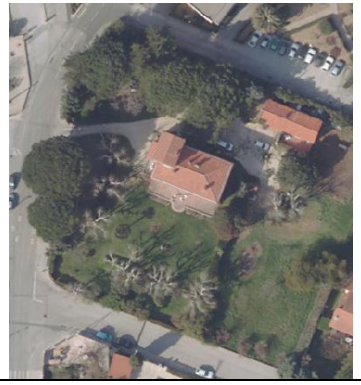
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C28 | Abords du ruisseau des Roches Blanches | AX 258, 304, 741, 742, 906, 1099, 1487, 1583, 1989, 2139, 2140, 2174, 2177, 2301 et2302<br>AY 776, 1255, 1375, 1656, 1659, 1702, 2035, 2036 et 2328<br>BD 697, 728, 776, 777, 779, 803, 847, 848 et 849<br>BH 5, 6, 7, 18, 58, 219, 470, 475, 478, 482, 492 et 521<br>BI 176, 319, 320 et 411 | Ripisylve |  <br> |
| | C29 | Vallon en extrémité Est du ruisseau des Roches Blanches | AY 1255, 1656 et 1659<br>BD 697, 728, 776, 777, 779, 847, 848 et 849 | Vallon naturel |  <br> |

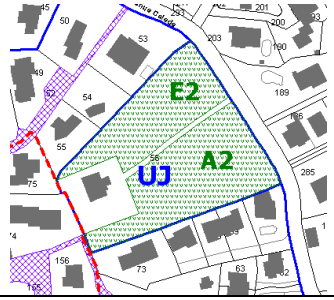
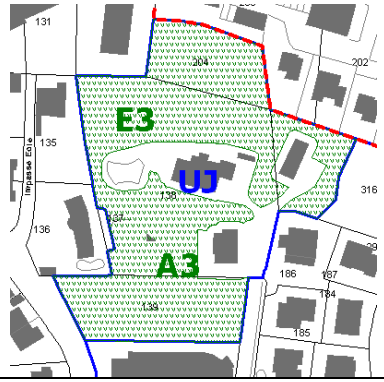
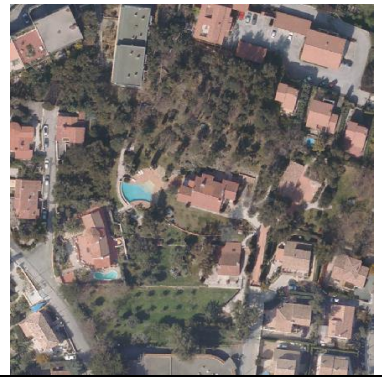
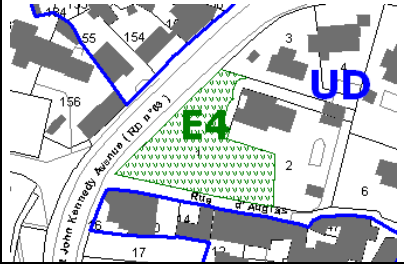
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- C -**<br>**Les Espaces Verts à Protéger (EVP) et les éléments végétaux intéressants** | C30 | Abords du ruisseau des Salles | BH 137, 138, 183, 201, 257, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 275, 276, 277, 342, 386, 387, 404, 405, 439, 441, 502, 541, 549 et 553 | Ripisylve |  |
| **- D -**<br>**Cônes de vue remarquables** | D1 | Vue depuis l'autoroute A 50 et la voie ferrée | | Vue sur la colline Tante Victoire (flanc Nord) et, en arrière-plan, le fort de Six-Fours | |
| | D2 | Vue depuis la RD 63, au croisement avec le chemin de la Pertuade | | Vue sur la colline Tante Victoire (flanc Sud) – la vue sera pleinement appréciable après l'aménagement de l'ER 23 bis | |

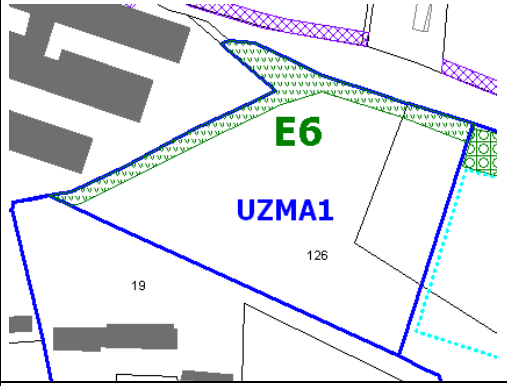
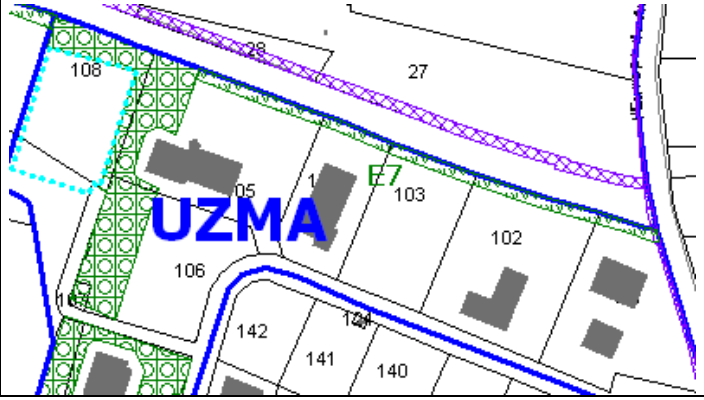
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- D -**<br>**Cônes de vue remarquables** | D3 | Vue depuis la RD63, au croisement avec le boulevard de Léry | | Vue sur la colline su Fort de Six Fours | |
| | D4 | Vue depuis le Fort de Six Fours | | Vue sur la colline Tante Victoire et les secteurs urbains Nord de la commune | |
| | D5 | Vue depuis le Fort de Six Fours | | Vue sur le Sud de la commune avec la mer en arrière-plan | |
| | D6 | Vue depuis le Fort de Six Fours | | Vue sur le Sud de la commune et le massif du Cap Sicié | |

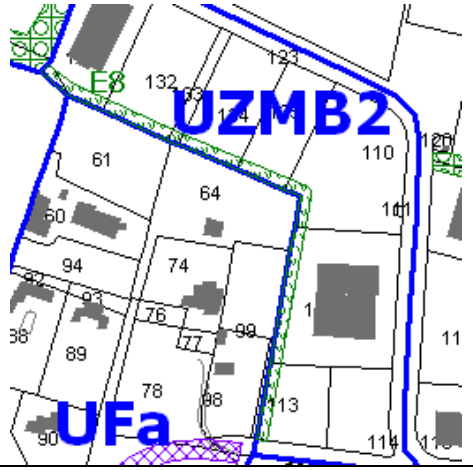
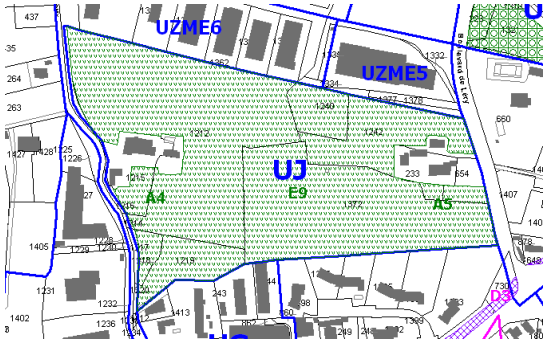
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- D -**<br>**Cônes de vue remarquables** | D7 | Vue depuis l'avenue de la mer, au croisement avec Roc des Playes | | Vue sur la colline du fort de Six Fours | |
| | D8 | Vue depuis l'avenue de la Mer | | Vue sur la plaine sportive | Percé visuelle à recréer - Emplacement réservé mis en place destiné à dégager la vue |
| | D9 | Vue depuis l'avenue de la Mer | | Vue sur la plaine sportive | Percé visuelle à recréer - Emplacement réservé mis en place destiné à dégager la vue |
| | D10 | Vue depuis le chemin de Jouglas | | Vue sur la colline du fort de Six Fours | |
| | D11 | Vue depuis le chemin de Jouglas | | Vue sur la colline du fort de Six Fours |  |

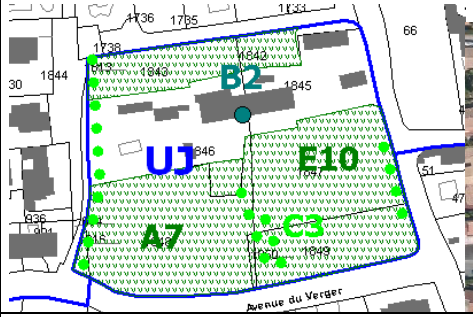
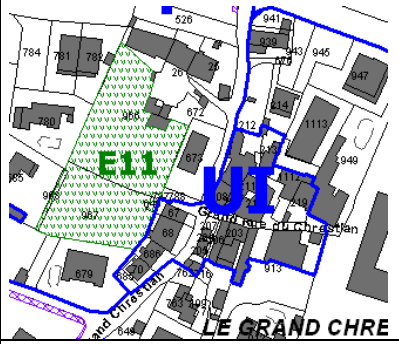
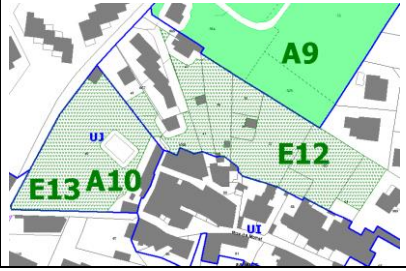
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- D -**<br>**Cônes de vue remarquables** | D12 | Vue depuis le chemin de Jouglas | | Vue sur la colline du fort de Six Fours |  |
| | D13 | Vue depuis le chemin de la Forêt | | Vue vers le hameau de Talian | |
| | D14 | Vue depuis le hameau de Jaumard | | Vue vers la colline du fort de six Fours | |
| | D15 | Vue depuis le chemin de Jaumard | | Vue sur l'entrée paysagère Sud du hameau de Jaumard | |

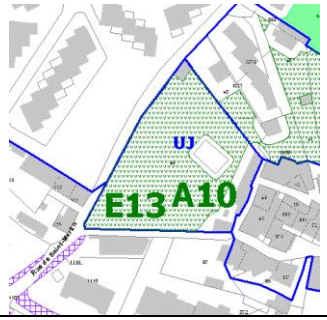
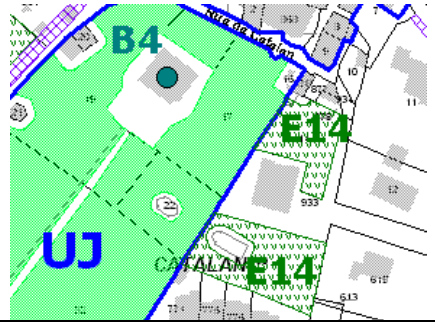
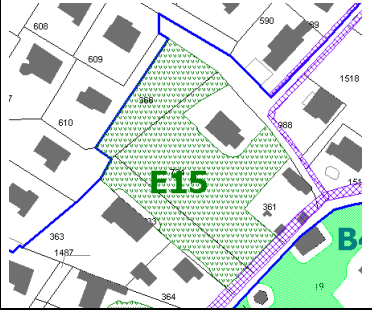
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- D -**<br>**Cônes de vue remarquables** | D16 | Vue depuis la rue Henri Tholosan | | Vue sur la colline et le Fort de Six-Fours | |
| | D17 | Vue depuis le Fort de Six-Fours | | Vue sur la Rade de Toulon | |
| | D18 | Vue depuis la chapelle Notre-Dame de Pépiole | | Vue sur la plaine agricole des Négadoux | |
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E1 | Propriété de Bacchocchi, boulevard de Cabry | CC 188-190-191-203-204 | jardin de qualité ponctué de quelques très beaux arbres (pins pignons, platanes, cyprès de Lambert) qui crée un poumon vert au sein de ce quartier résidentiel |   |

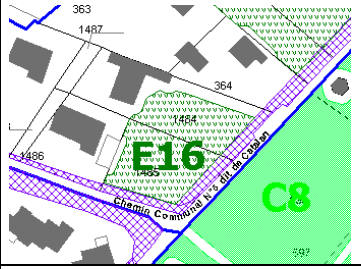
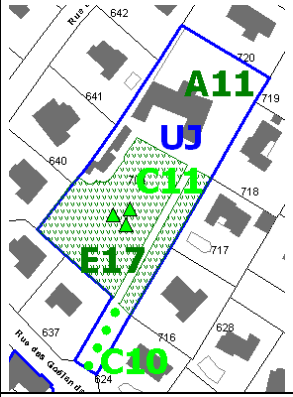
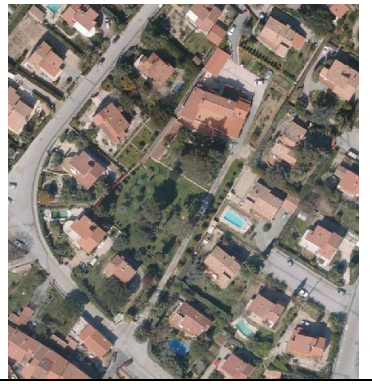
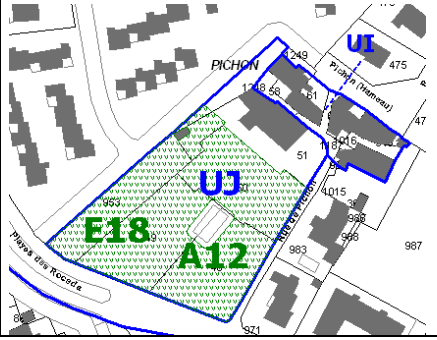
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E2 | Propriété Willard, avenue de la Calade | CD 56 | Parc coupé de restanques rustiques et boisé d'une végétation méditerranéenne naturelle composée en majorité de pins d'Alep et de quelques chênes (verts et blancs). Les sous-bois sont caractérisés par la présence d'une belle prairie entretenue |  |
| | E3 | Propriété Pignon, rocade du Belvédère | CA 138-139-195-204 | Jardin principalement constitué de pins d'Alep formant un écran végétal dense |   |
| | E4 | Avenue du Pdt John Kennedy | CW 1 | Jardin cultivé aux aboirds des hameaux des Playes et Augias |  |

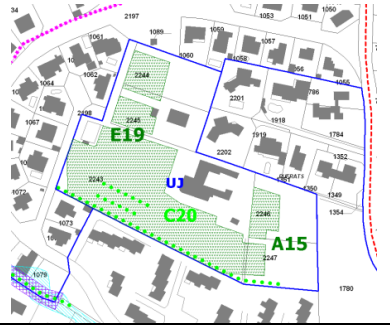
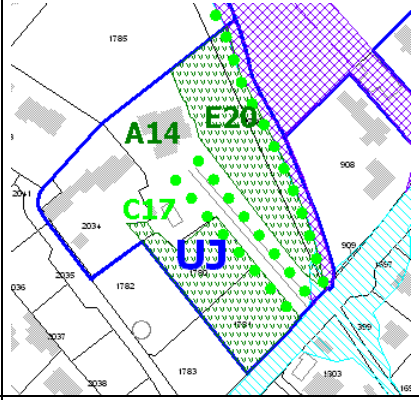
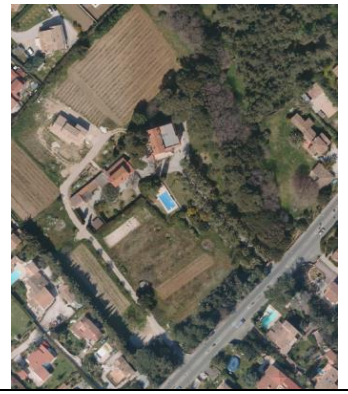
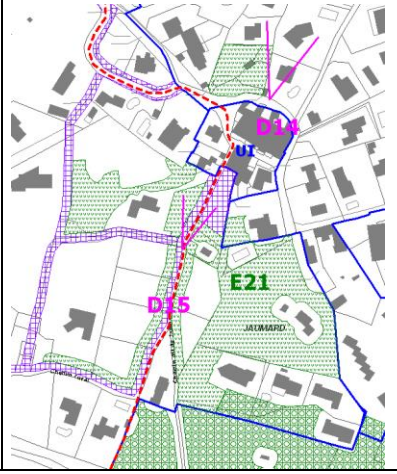
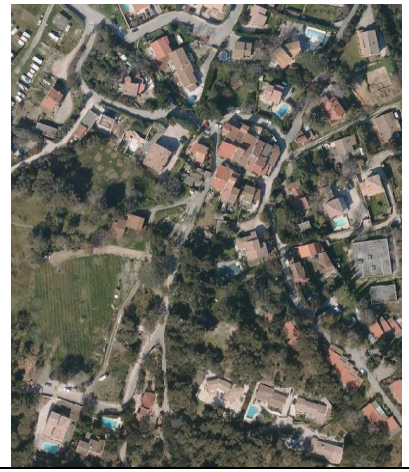
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E5 | Avenue du Pdt John Kennedy | CW 27-28-30 à 33-144-192 | Jardins aux abords du hameau Augias | |
| | E6 | Les Négadoux | CM 108-126 | Bande végétale en frange Nord de la zone d'activités des Négadoux |  |
| | E7 | Les Négadoux | CM 101 à 105 | Bande végétale en frange Nord de la zone d'activités des Négadoux |  |

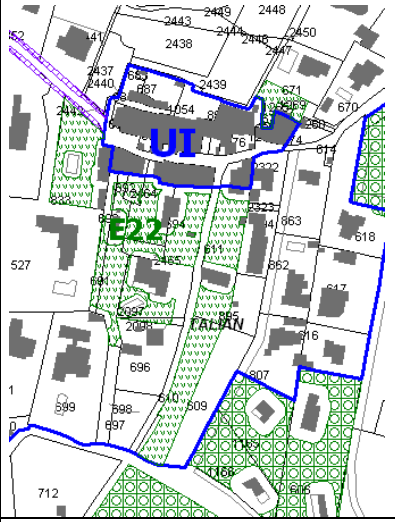
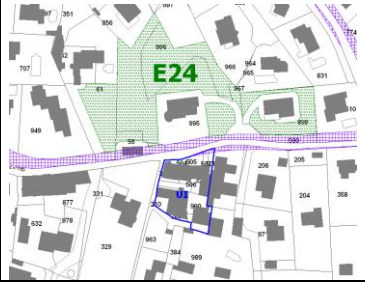
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E8 | Les Négadoux | CM 110 à 114-131 à 135 | Bande végétale en frange Ouest de la zone d'activités des Négadoux |  |
| | E9 | Entre le chemin de Léry et le chemin de Négadoux | AB 233-654-1212-1215-1217-1219-1240-1242-1372 | Vaste propriété arborée au cœur de la zone d'activités de la Millonne |  <br> |

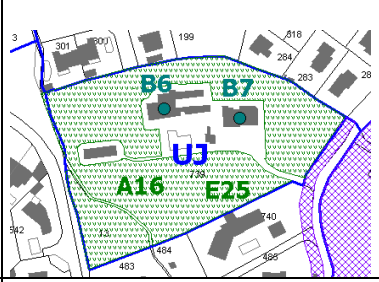
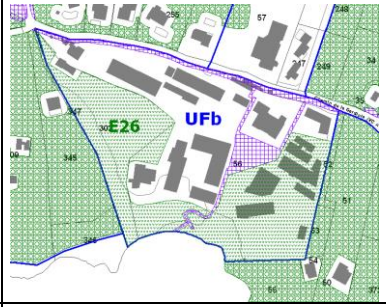
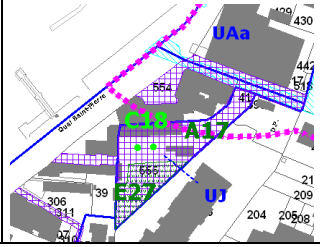
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E10 | Propriété Mauric, montée du Fort | AD 1842-1843-1845 à 1850 | Vaste jardin planté de quelques arbres de haute tige accueillant une propriété remarquable |  |
| | E11 | Grand Chrestian | AL 646-966-967-968 | Jardins aux abords du hameau Grand Chrestian |  |
| | E12 | Monet | AL 35 à 37-39 à 41-45-58-60-61-1058 | Jardins aux abords du hameau Monet |  |

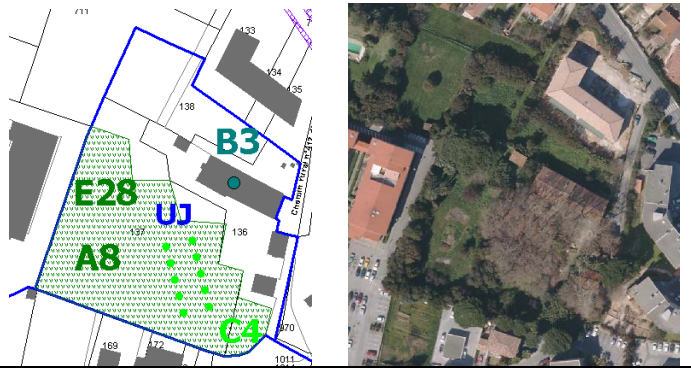
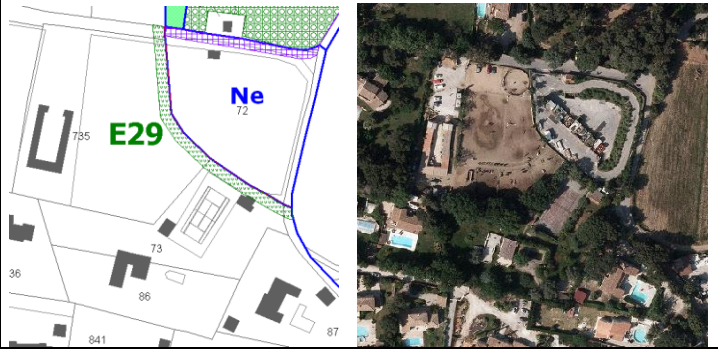
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E13 | Monet | AL 46 | Jardin de faubourg arboré |  |
| | E14 | Catalan | AL 14-750 | Jardins aux abords de la villa Cécile et du hameau de Catalan |  |
| | E15 | Catalan | AN 368-734-733 | Jardins aux abords de la villa Cécile |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E16 | Catalan | AN 1484-1485 | Jardins aux abords de la villa Cécile |  |
| | E17 | Propriété Barni, la Meynade | AN 704 | Jardin caractérisé par une végétation méditerranéenne remarquable |   |
| | E18 | Propriété Pieroni Mignon, rue Pichon | AM 48 à 81-58-953 | Jardin arboré |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E19 | Propriété Grognier, les Puerats | AX 2243 à 2247 | Vaste jardin arboré |  |
| | E20 | Propriété Pascal, avenue Laennec | AW1780 à 1783-1785-1786-1822 | Jardin arboré remarquable |   |
| | E21 | Jaumard | AY 16 à 170-172-215 à 217-912-1001-1004-2067-2220-2238-2240-2241 | Jardins arborés aux abords du hameau de Jaumard |   |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E22 | Talian | AY 610-611-690 à 694-833-1269-2097-2098 | Jardins aux abords du hameau de Talian |  |
| | E23 | Jouglas et Bardèle | AI 26-42-43-398-523-786-847-852-931 | Jardins aux abords des hameaux de Jouglas et Bardèle | |
| | E24 | Trippe | AI 55-61-898-899 | Jardins aux abords du hameau de Trippe |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E25 | Propriété Bennezon, les Ombrages | BE 13-739 | Vaste jardin planté |  |
| | E26 | Les Gardières | BK 56-302 | Jardins arborés |  |
| | E27 | Propriété Barnouin, le Brusc | BI 391 | Beau jardin au sein du port du Brusc |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- E -**<br>**Les espaces à planter** | E28 | Propriété la Simone, avenue Audibert | AH 136-137-138 | Jardin remarquable et arboré |  |
| | E 29 | Déchetterie Correns | BD 72- 785-73- 86 | Aménagement paysager autour de la future extension de la déchetterie |  |
| **- F -**<br>**Espaces bâtis d'intérêt paysager** | Correspondent aux sous-secteurs UEp et UFp : espaces pavillonnaires périphériques aux abords des principales entités naturelles et boisées de la commune | | | | |