



Plan Local d'Urbanisme



4. REGLEMENT

PLU PRESCRIT PAR DCM DU
PLU ARRETE PAR DCM DU
PLU APPROUVE PAR DCM DU

03/06/2014
13/10/2015
14/06/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE

14/02/2017



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	102
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER	113
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	113
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	124
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	127
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	136
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	136
CHAPITRE 6 : ANNEXES	145
ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A.....	145
ANNEXE : ARCHEOLOGIE	147

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:
 - a) la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
 - b) la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc ;
 - c) la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
 - d) la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend les secteurs UDa et UDb ;
 - e) la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend les secteurs UEa et UEb ;
 - f) la zone UG délimitée par un tireté est repérée par l'indice UG au plan ; elle comprend les secteurs UGa et UGb ;
 - g) la zone UH délimitée par un tireté est repérée par l'indice UH au plan ;
 - h) la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan ;
 - i) la zone UR délimitée par un tireté est repérée par l'indice UR au plan ;
2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
 - a) la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend des secteurs 1AUa et 1AUc ;
 - b) la zone 2AU délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 2AU au plan ;
3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
 - a) la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ;
4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :
 - a) la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend les secteurs NL, Np, Nv, Nc (Nc1, Nc2, Nc3 et Nc4), Ne et Ng ;

5. Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés en **Espaces Boisés Classés (EBC)**, boisements à protéger ou à créer conformément au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des **Emplacements Réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres des **secteurs concernés par un risque naturel ou technologique** renvoyant aux dispositions de l'article 10 ;
- les **éléments de paysage et bâti à protéger** pour des motifs d'ordre culturel et historique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme;
- des **secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux** au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les **espaces verts protégés** définis au titre de l'article L151-23°;
- des **servitudes de mixité sociale** édictée au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Le Domaine Public Maritime situé dans le territoire communal de Saint-Cyr Sur-mer n'est pas intégralement délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone NL qui s'appliquent.

ARTICLE 3 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement 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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L151-15°, des normes de production de logements locatifs sociaux s'appliquent à tout programme de logements dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune :

- **Pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 30% de logements locatifs sociaux.**
Ce taux est porté à 40 % dans le périmètre de mixité sociale augmentée, comprenant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation PRADEAUX-GARE et l'ensemble de la zone UAa, repéré sur le document graphique par un liseré jaune,
- **Pour tout programme de logements compris entre 400 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il est exigé 25% de logements locatifs sociaux.**

Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Au titre de l'art. L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame croisée bleue et un numéro.

La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par

cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L151-41 4 du Code de l'Urbanisme

N° de la servitude	Programme de logements	Superficie
SMS-01	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100% de logements locatifs sociaux au lieu-dit de la Miolane	6 160 m ²

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination. Les secteurs concernés par l'application de cette règle sont identifiés au plan de zonage par un liseré vert.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTIONS DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

En application de l'article L111-3 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- peut également être autorisée, 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.

ARTICLE 7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

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

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

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

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

ARTICLE 8 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Modalités d'applications des règles des articles 3

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Modalités d'applications des règles des articles 4

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

4. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 s'appliquent depuis l'axe de l'autoroute jusqu'au nu de la façade du bâtiment et de l'alignement existant ou projeté (ER) des autres voies jusqu'au nu de la façade du bâtiment. Elles ne s'appliquent donc pas :

- aux débords de toiture ;
- aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

5. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones au nu de la façade du bâtiment. Elles ne s'appliquent donc pas :

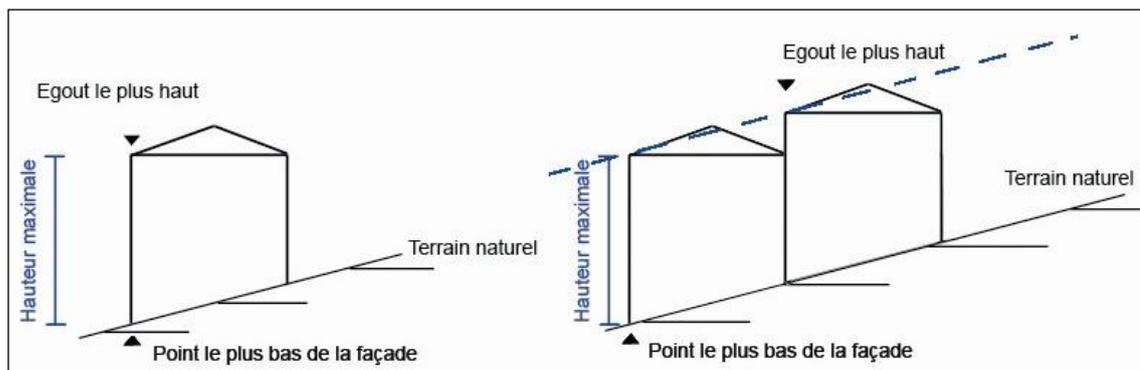
- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;

- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

6. Modalités d'applications des règles des articles 10

Condition de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux, exhaussement ou affouillement) jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Un relevé altimétrique détaillé pourra être demandé en fonction de la localisation et du projet lui-même pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Des dérogations de hauteur peuvent être accordées aux clôtures des postes électriques, dans la limite de 3,20 m afin de répondre aux impératifs de sécurisation des postes.

7. Modalités d'applications des règles des articles 12

Condition de mesure du nombre de places de stationnement à produire

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

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

- Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
 - $160/50 = 3,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
 - $190/50 = 3,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Surface à prendre en considération pour une place de stationnement

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

Stationnement visiteurs et deux-roues

En plus des places de stationnements demandées pour les constructions à vocation d'habitation, dans le cadre d'opération d'aménagement, les normes suivantes s'appliquent également :

- 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements.
- 1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément.

8. Modalités d'applications des règles des articles 13

Liste non exhaustive d'espèces recommandées, adaptées au climat méditerranéen :

Arbres : mûrier blanc, tilleul, frêne, platane, micocoulier, pin maritime, érable, acacia, etc.

Arbustes : arbre de Judée, viorne tin, arbousier, genévrier, troène, cyprès, photinia, pistachier, aubépine, cornouiller, genêt, laurier, coronille, cistes, etc.

Grimpantes : chèvrefeuille, vigne vierge, solanum, lierre, bignone, vigne, glycine, etc.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1. Voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 a identifié les voies A50, les RD 559, 66 et 87 comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune. Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire.

Cet arrêté préfectoral ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés à titre informatif au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs sont définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation

2. Risques d'inondation

A ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Inondation opposable sur la commune.

Cependant la commune est soumise à un aléa inondation compte tenu de la présence de cours d'eau sur son territoire. L'atlas des zones inondables est annexé au présent PLU.

3. Risques feux de forêts

A ce jour, il n'existe aucun document de Plan de Prévention des Risque Incendie opposable sur la commune.

Cependant la commune est soumise à un aléa feux de forêt compte tenu du boisement de son territoire (taux de boisement de 30%).

Il existe un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) sur la commune, il est géré par la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.

4. Risque Mouvements de terrains

Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le risque mouvement de terrain a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 29 octobre 1981 dont le périmètre a été modifié le 1^{er} mars 1989, pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme. Ce document, qui vaut désormais Plan de Prévention des Risques en application du décret n°95-1089 du 05 Octobre 1995 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue deux types de zones :

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

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.

Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un

aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

5. Risque Sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Saint-Cyr sur Mer se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible)**, sur une échelle de 1 à 5.

Les textes en vigueur sont :

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

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

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

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

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

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

6. Risques liés au transport de gaz naturel à haute pression

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc (**canalisation de transport de gaz naturel haute pression Aubagne-Bonne Nouvelle-Ollioules La Beaucaire DN 150 de catégorie B**) est matérialisé sur le plan de zonage et annexé au PLU.

A l'intérieur de ce périmètre, centré sur la canalisation et de rayon égal à 30 m, sont interdits les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.

7. Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

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

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics d'adduction des eaux potables et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

A – PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 et L151-23 du C. U.

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

A ce titre, les édifices et sites remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille violette comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

<p>Eléments d'architecture et bâtis remarquables</p>	<p>3 – Eglise 4 – Hôtel de ville 7 – Institut Don Bosco 8 - Cinéma Casino 9 – Chapelle des Lecques 10 – Moulin Marini</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments architecturaux et le bâti remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable identifiés par les documents graphiques du règlement doivent : <ul style="list-style-type: none"> - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité; - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural ; - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ; - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. - Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
---	--	--

<p>Éléments naturels et paysagers remarquables</p>	<p>1. Allée d'arbres RD 559 2. Allée de platanes du boulevard Jean Jaurès 5. Allée d'arbres RD 87 6. Allée d'arbre RD 1559 11. Allée des Pins</p>	<p>- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.</p>
---	---	--

B – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernées sont: les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

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

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

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

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique terrestre ou maritime devra être signalée immédiatement aux autorités compétentes (Direction régionale des Affaires Culturelles Paca, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1, Département des Recherches Archéologiques Subaquatiques et Sous-marines, 47, plage de l'Estaque, 13016) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

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

ARTICLE 11 – PUBLICITE

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

Il est annexé au plan local d'urbanisme.

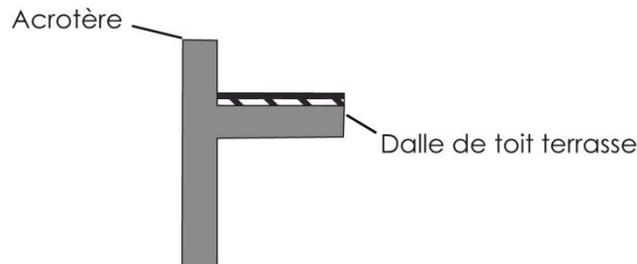
ARTICLE 12 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES

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

Cette servitude affecte les zones A et N (secteur NL et Nv).

ARTICLE 13 - LEXIQUE

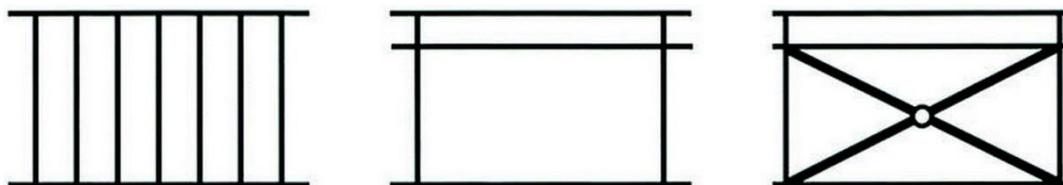
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.
Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant

n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Bâtiment** : Construction principale, fermée et destinée à abriter des personnes (logements, bureaux ; équipements...) ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Il peut se composer d'un corps principal et de constructions directement attenantes.
- **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.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



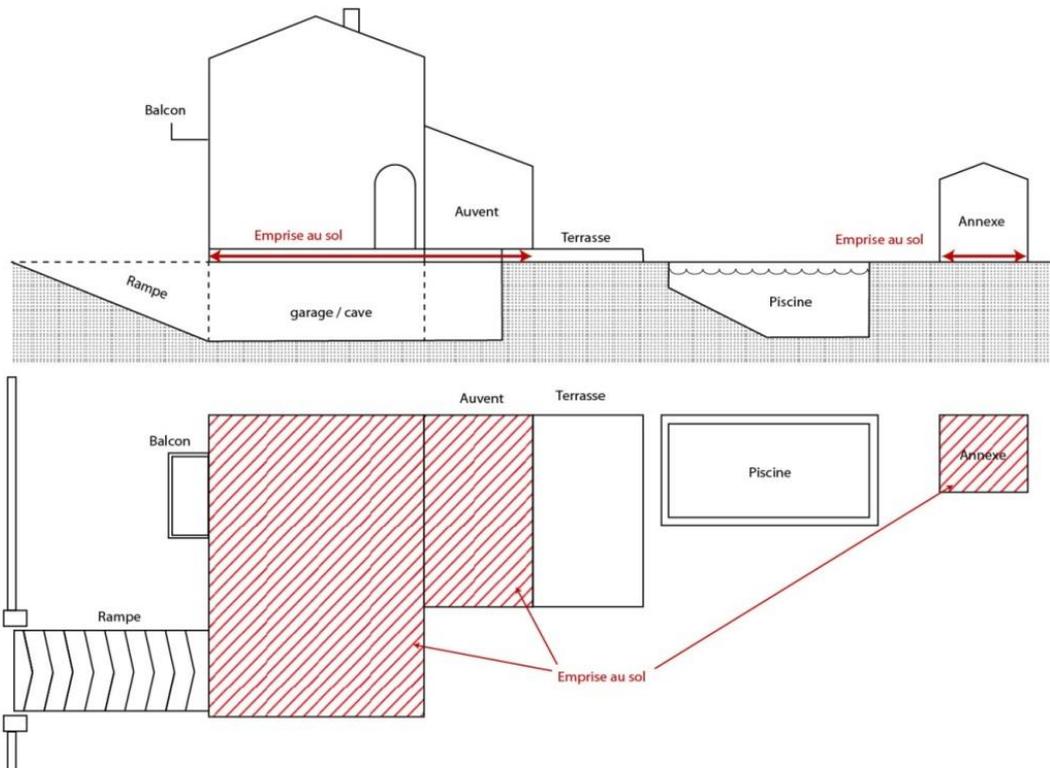
Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.
 Au titre du Code de l'Urbanisme, une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
 La Délibération n°2007-12-20 du Conseil Municipal en date du 11/12/2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.
 Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions au titre des articles 6 et 7 de chaque zone. Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- **Construction** : Tout édifice ou ouvrage. Cela englobe les bâtiments et leurs annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les clôtures, les bassins...
- **Destinations des constructions** :
 - **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation,

quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination leurs annexes (génératrices ou non de surface de plancher : piscines, terrasses, abris de jardins...).

- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreraient dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
 - les établissements d'action sociale
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - les établissements sportifs à caractère non commercial
 - les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture (partie basse des dernières tuiles).

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).
Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.
Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol)...



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Espace boisé classé** :
Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans

un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale et susceptible de recevoir et permettre le développement d'un arbre ou d'un arbuste.
Exemples d'aménagement acceptés en espaces verts : jardins paysagers, maquis, boisements, espaces enherbés, pergola sur pleine terre...
Exemples d'aménagement non acceptés en espaces verts : piscines et leurs plages, terrasses, dallage et rampe d'accès perméables et imperméables, projection au sol des marquises, débord de toitures, balcon...
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre de l'article L 511-1 du code de l'environnement, les « usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ».
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Noue** : Fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux de ruissellement.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** :
Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le

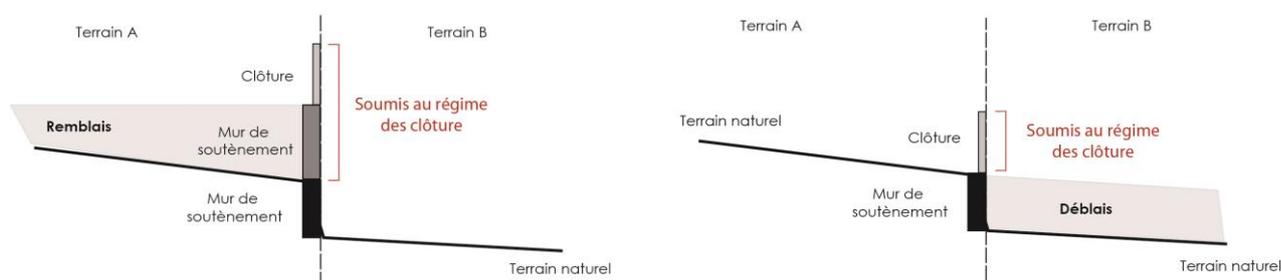
patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre des constructions :**

- o les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont mitoyennes de part et d'autre (habitat en bande).
- o les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont mitoyenne sur un côté (habitat jumelé).
- o les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles sont séparées les unes des autres de toute part (habitat isolé).

- **Mur de soutènement :** un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Lorsque celui-ci est situé en limite séparative, il peut être assujéti aux dispositions relatives aux clôtures dès lors qu'il a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un remblaiement. La hauteur du mur de soutènement entre alors en compte dans le calcul de la hauteur globale de la clôture. En revanche, le mur de soutènement qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un déblaiement n'est pas assujéti aux dispositions relatives aux clôtures.



- **Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Terrain naturel :** il s'agit du niveau du sol avant travaux, exhaussement ou affouillement.

- **Souche :** conduit maçonnée de cheminée.

- **Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
 - **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

ARTICLE 14 – CEP MAX ET RT 2012

L'indice « Cep », propre au bâtiment, caractérise sa consommation d'énergie primaire. La RT 2012 pose une exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire du bâti : l'indice « Cep » du bâtiment considéré, défini par un bureau d'étude thermique, doit être inférieur à une valeur maximale « Cepmax ».

La valeur du Cep max est définie selon la formule suivante

$$Cep\ max = 40 \times M\ ctype \times (M_{cgéo} + M_{calt} + M_{c surf} + M_{cGES})$$

Avec :

- Mctype : coefficient de modulation selon le type de bâtiment ou de partie de bâtiment et sa catégorie CE1/CE2 ;
- Mcgéo : coefficient de modulation selon la localisation géographique ;
- Mcalt : coefficient de modulation selon l'altitude ;
- Mcsurf : pour les maisons individuelles ou accolées et les bâtiments collectifs d'habitation, coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment ;
- McGES : coefficient de modulation selon les émissions de gaz à effet de serre des énergies utilisées, pour le bois-énergie et les réseaux de chaleur et de froid faiblement émetteurs en CO₂

A titre informatif, ce coefficient peut être réduit en :

- optimisant le coefficient Bbio, afin de réduire en besoin de votre projet et donc sa consommation,
- proposant des systèmes de production d'énergie à haut rendement,
- ayant recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis. Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

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

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Elle englobe ainsi :

- le village de Saint-Cyr-sur-Mer (secteur UAa). Ce secteur est partiellement concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Pradeaux-Gare ;
- le village des Lecques (secteur UAb).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerces autres que celles définies à l'article UA2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces de 300 m² ou moins de surface de plancher ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement le long des avenues du port et Jean Jaurès ;
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées. Les piscines doivent dans ce cas respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

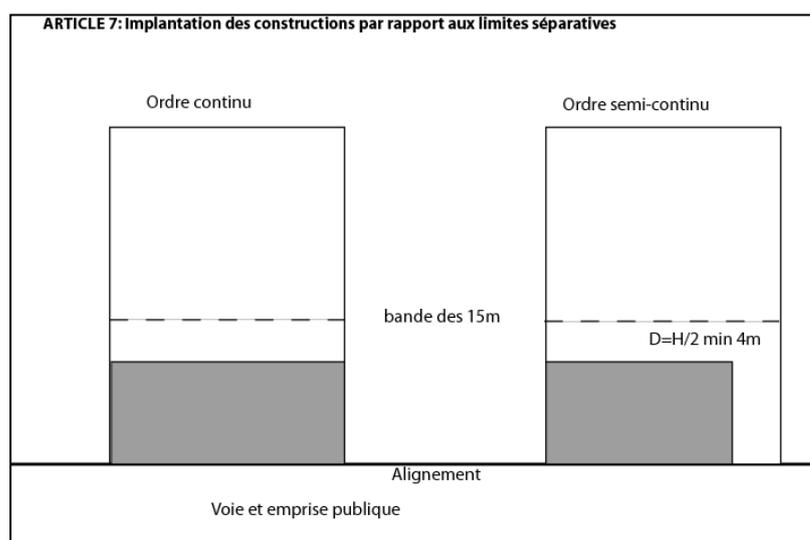
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiés :

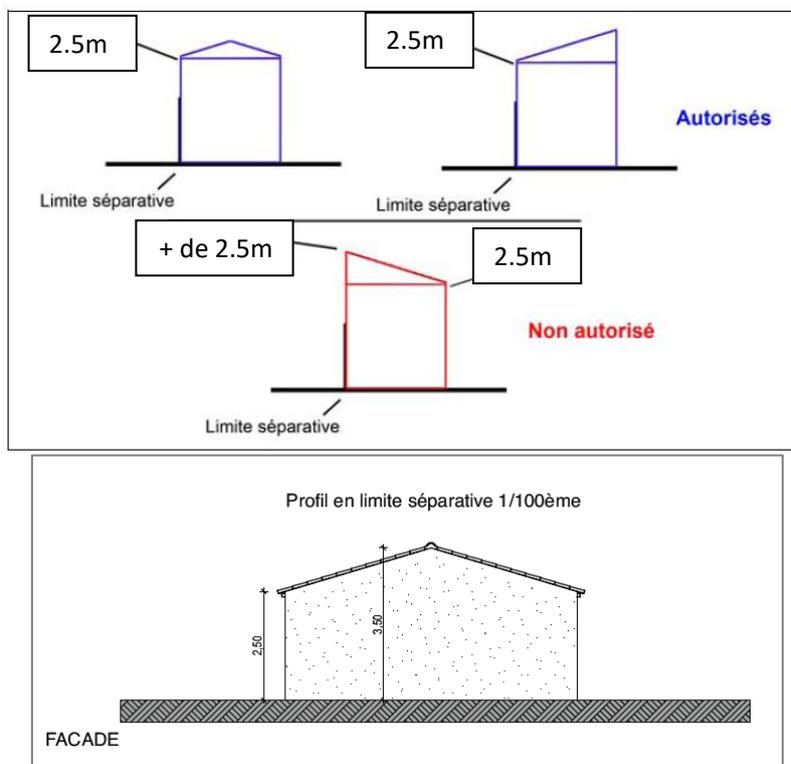
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance D de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de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



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

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faîtage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H/2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont celles des dispositions générales définies à l'article 9, augmentées des prescriptions suivantes :

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc...) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

- b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

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

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

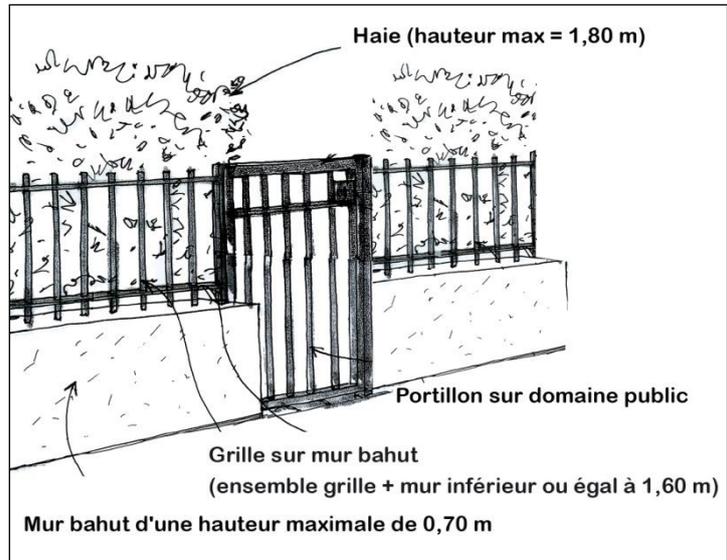
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

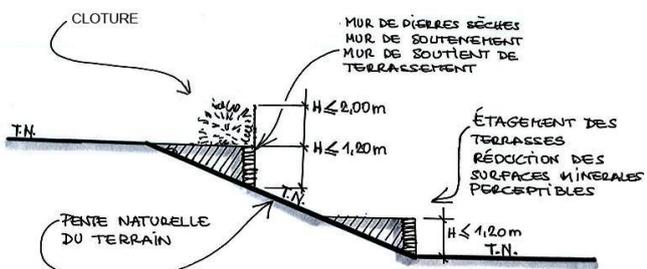
Sont proscrits :

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

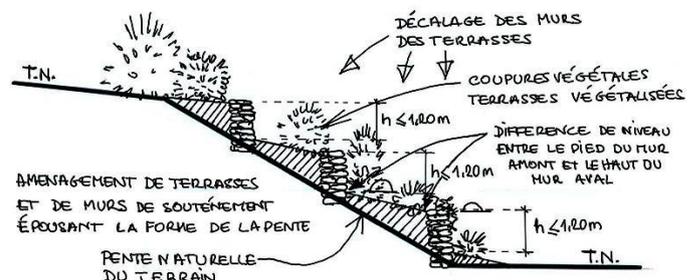


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur. Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas,

etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
3. Bureaux	1 place / 20 m² de surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
4. Commerces	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100 m² : 1 place/25m² de surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
5. Artisanat	Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé Surface de plancher supérieure à 100m² : 1 place/25m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

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

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Elle comprend :

- le secteur UBa;
- le secteur UBb;
- le secteur UBc relatif aux espaces périphériques de moindre hauteur et de renouvellement. Ce secteur est partiellement concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de Pradeaux-Gare.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerces autres que celles définies à l'article UA2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces de 300 m² ou moins de surface de plancher ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. Dans le secteur UBa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 m minimum.

6.2. Dans les secteurs UBb et UBc

Les constructions doivent respecter :

- un recul de 5 m le long des boulevards Seillon et Ventre, de la route de La Cadière (RD66) et du Chemin du Sauvet ;
- un recul de 5 m minimum le long des autres voies et emprises.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 m minimum.

6.3. Dérogations

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Dans le secteur UBa

Les bâtiments doivent être implantés :

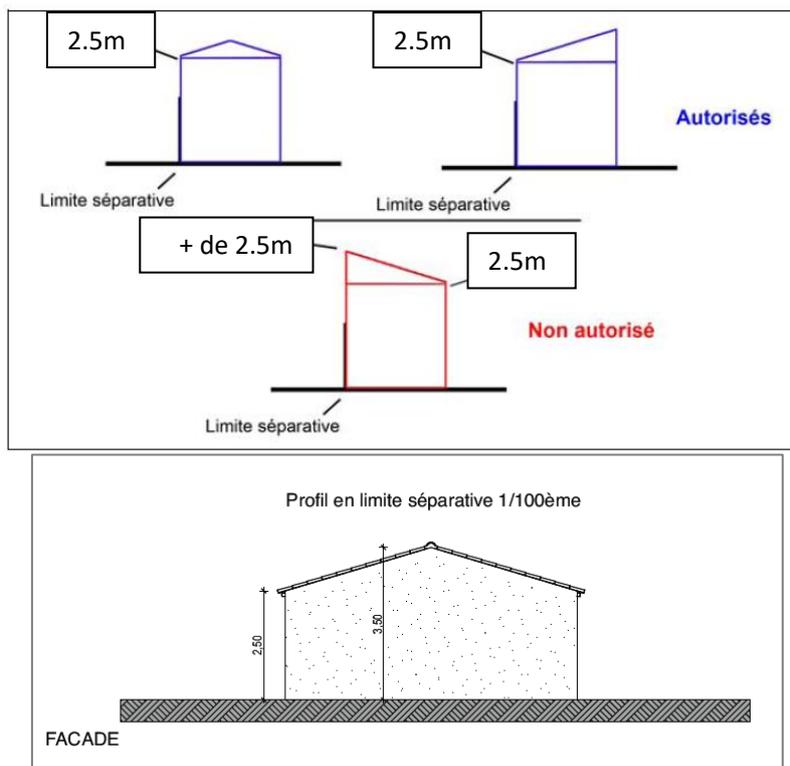
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance D de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de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

6.2. Dans les secteurs UBb et UBc

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

6.3. Les constructions annexes (dans les secteurs UBa, UBb et UBc)

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faîtage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

6.4. Dérogations

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone UB :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB₉ - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 50 % dans les secteurs UBa et UBb, et 20 % dans le secteur UBc. Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB₁₀ - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

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

ARTICLE UB₁₁ - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...
- e) Les volets devront être extérieurs et persiennés.

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

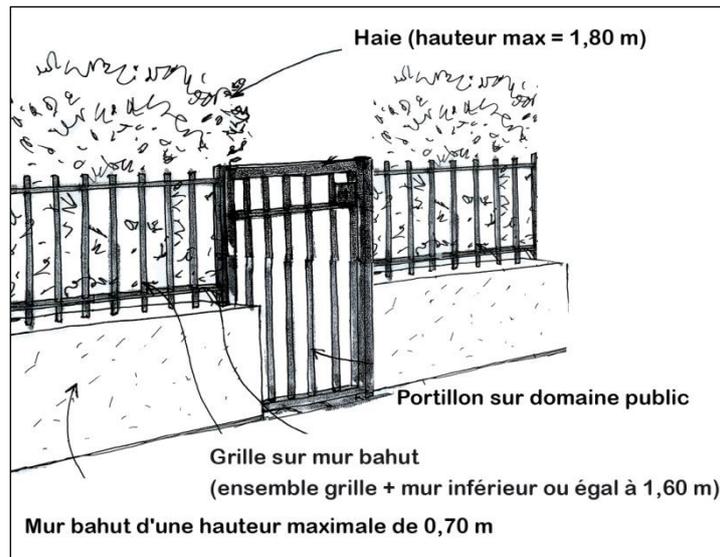
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

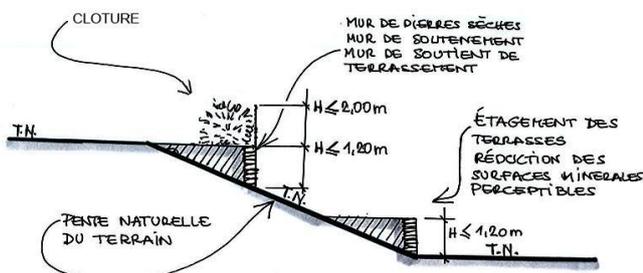


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

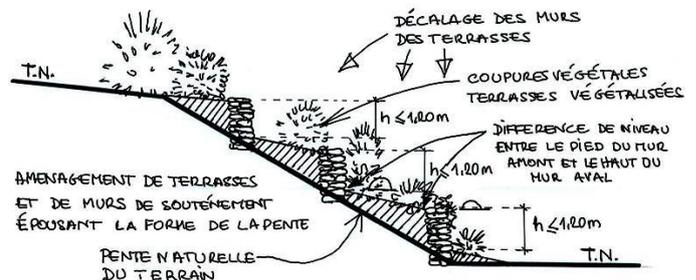
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas,

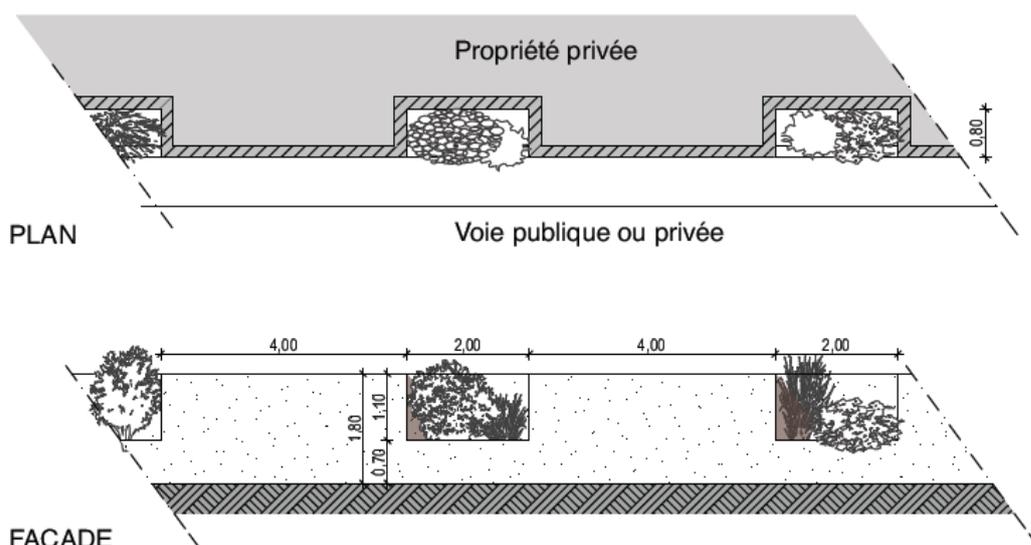
etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

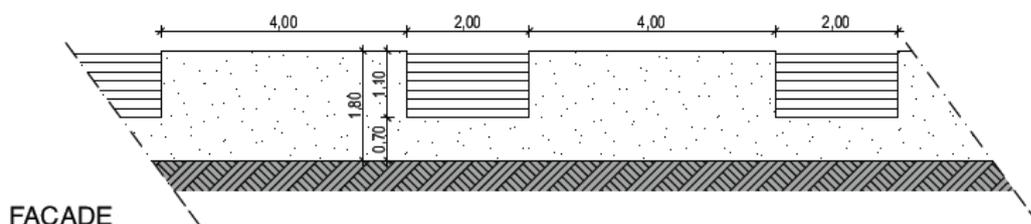
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème



Clôture opaque avec lames 1/100ème



ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.
 Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.110-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 20m² de surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
Commerces	1 place/20 m² de surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
Artisanat	1 place/20m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UBa et UBb et au minimum égal à 50 % dans le secteur UBc. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUESB

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** correspond aux espaces à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.
Cette zone est partiellement concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Pradeaux-Gare.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées aux commerces autres que celles définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles mentionnées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces de 300 m² ou moins de surface de plancher ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les bâtiments doivent être implantés à un recul minimal de 4 m des voies et emprises publiques existantes ou

projetées.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

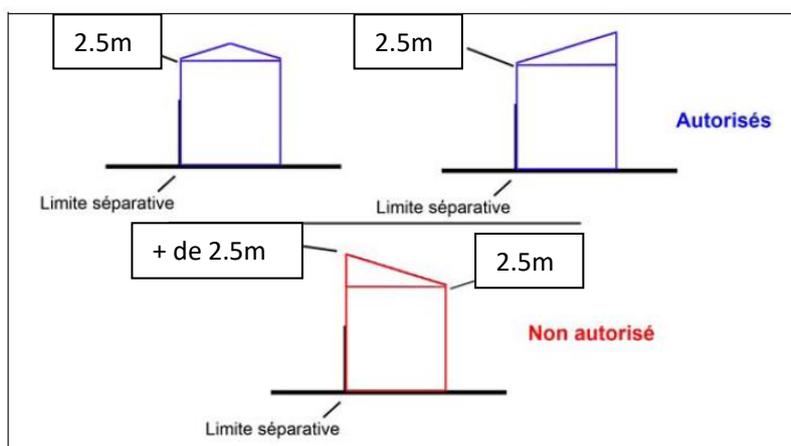
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

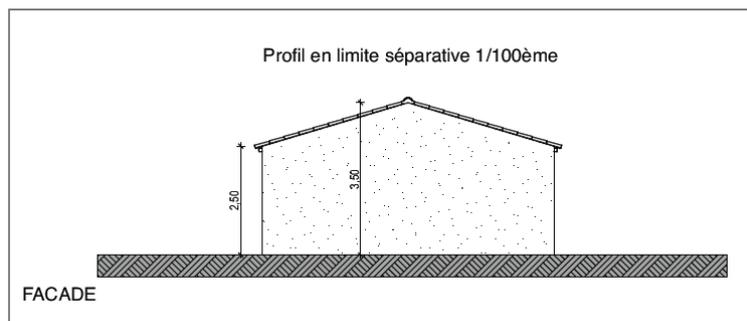
Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales et à une distance de 4 m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.
- soit en ordre discontinu avec un recul minimal de 4 m.

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.





Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 40 % dans la zone UC.

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

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m.

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

ARTICLE UC₁₁ - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.

b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.

- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

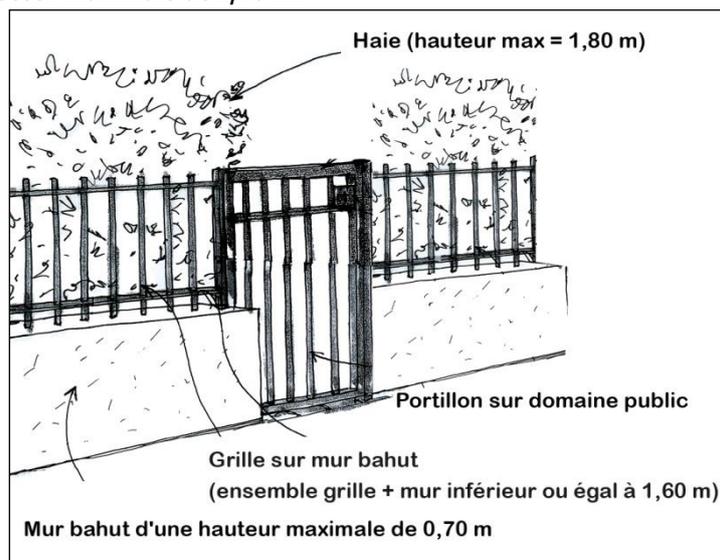
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

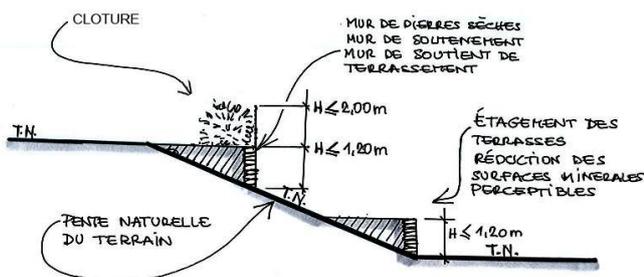


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

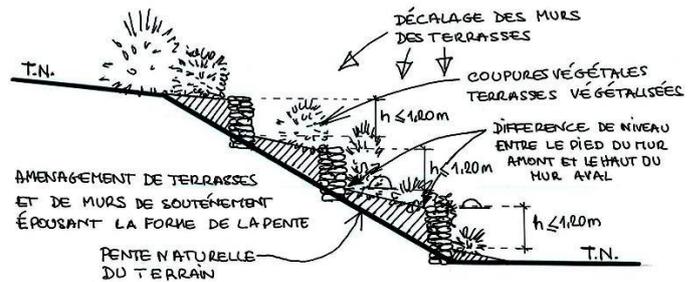
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

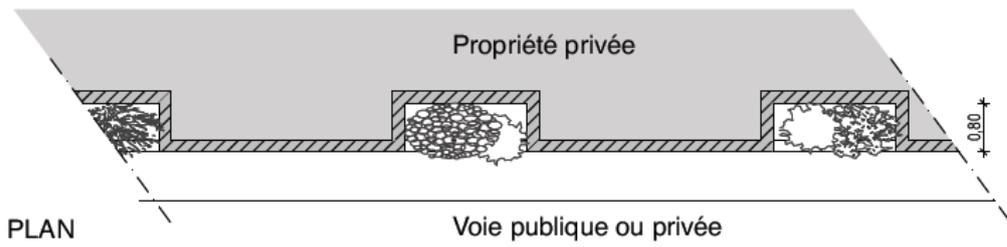
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller,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

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

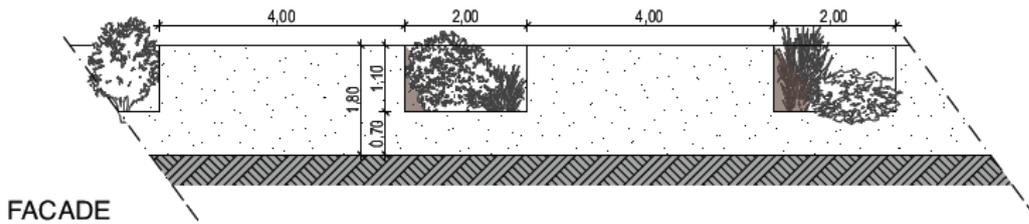
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème

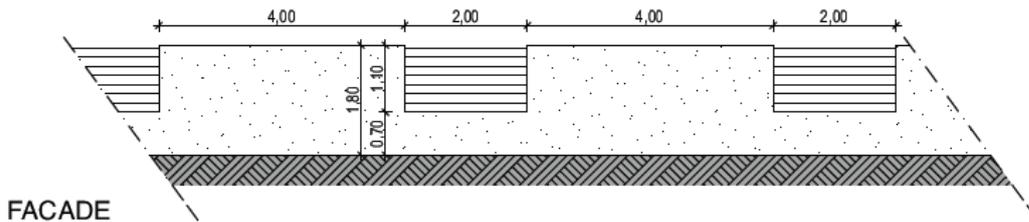


PLAN



FACADE

Clôture opaque avec lames 1/100ème



FACADE

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.
Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
Commerces	1 place/20 m² pour la surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² 1 place/30m² au-delà de 100 m² de la surface de plancher	Les places seront assurées le long des voies publiques par emplacements banalisés.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain en zone UC. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUESB

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone **UD** concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UDa
- un secteur UDb

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes

ou projetées.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 5 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait plus important de l'alignement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

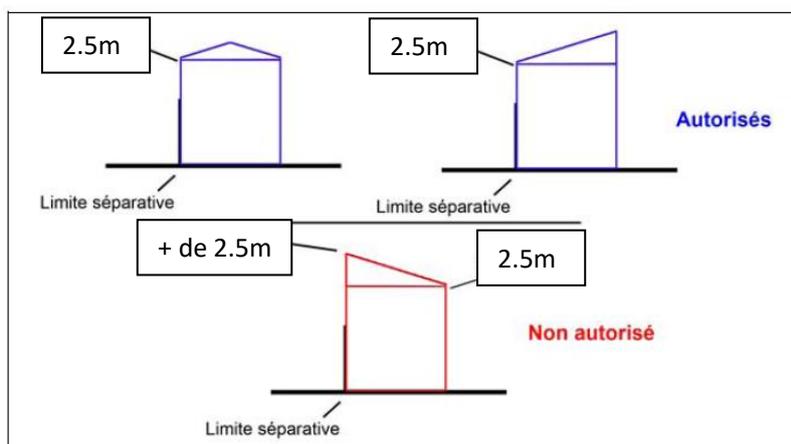
Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

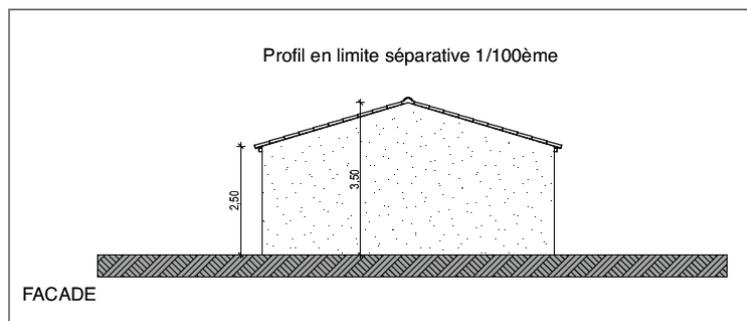
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.





Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 25 % dans le secteur UDa et 15 % dans le secteur UDb. Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.

b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.

- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

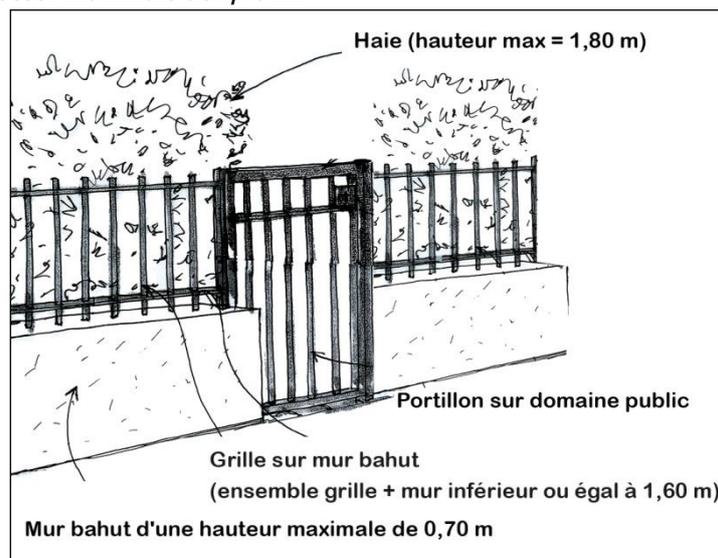
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

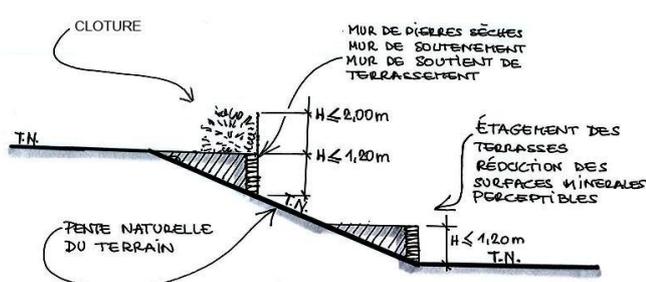


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

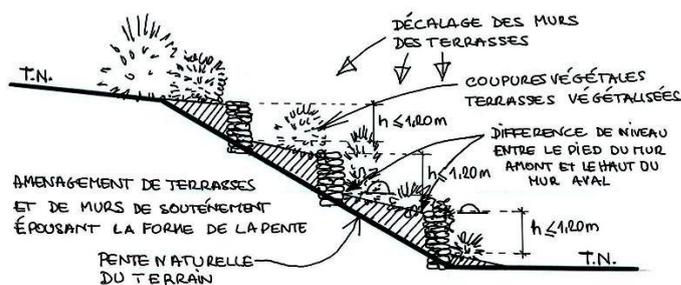
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

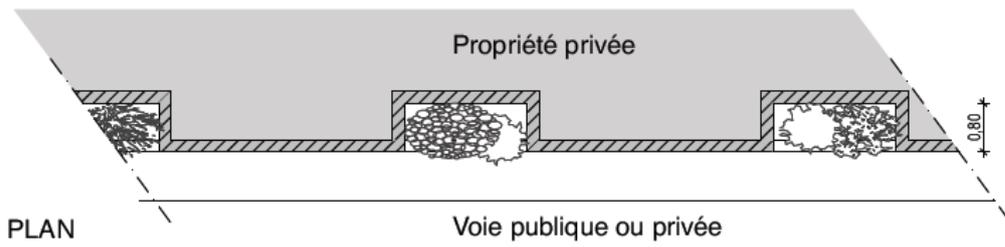
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller,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

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

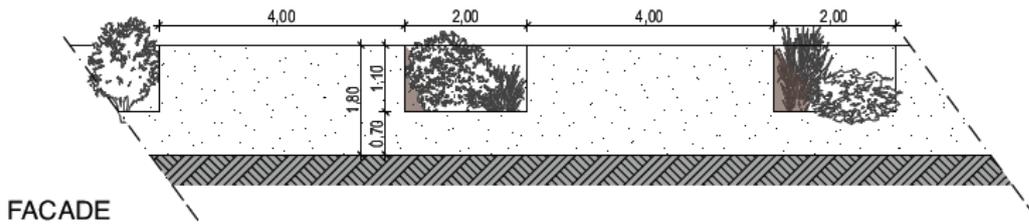
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème

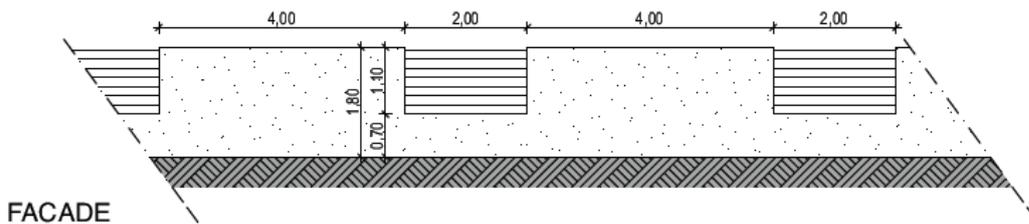


PLAN



FACADE

Clôture opaque avec lames 1/100ème



FACADE

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur UDa et au minimum à 50% dans le secteur UDb. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs :

- UEa concerne la zone d'activités des Pradeaux. Ce secteur fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Pradeaux ;
- UEb concerne la zone d'activité de Cagueloup.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UEa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées de bureaux ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UEb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées au commerce autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées de bureaux autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage et à la surveillance des installations, dès lors que le logement est intégré au bâtiment d'activité et n'exécède pas 90 m² de surface de plancher ;

L'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière ;

L'extension limitée des constructions existante à destination de commerces et de bureaux régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension soit limitée à 15 % de l'existant.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation

est moindre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les bâtiments doivent être implantés

- avec un recul de 15 m de la limite de la RD 559 et de la voie ferrée ;
- soit à l'alignement soit avec un recul maximal de 10 m des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce recul est fixé à 4 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

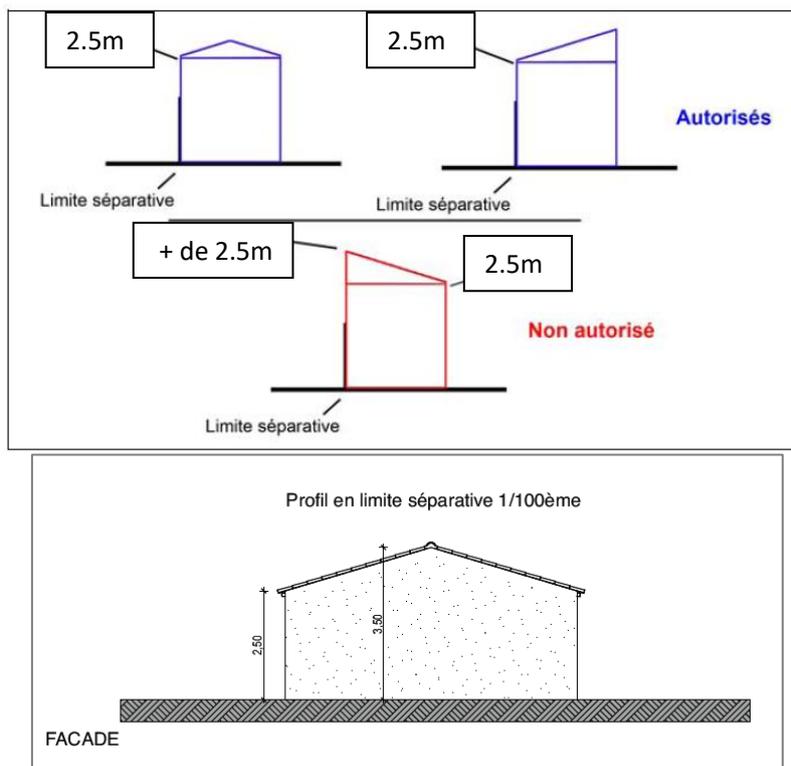
Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle ;
- soit en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Ce recul est fixé à 4 m minimum pour les bâtiments à destination d'habitation.

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m dans le secteur UEa ;
- 7 m dans le secteur UEb.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

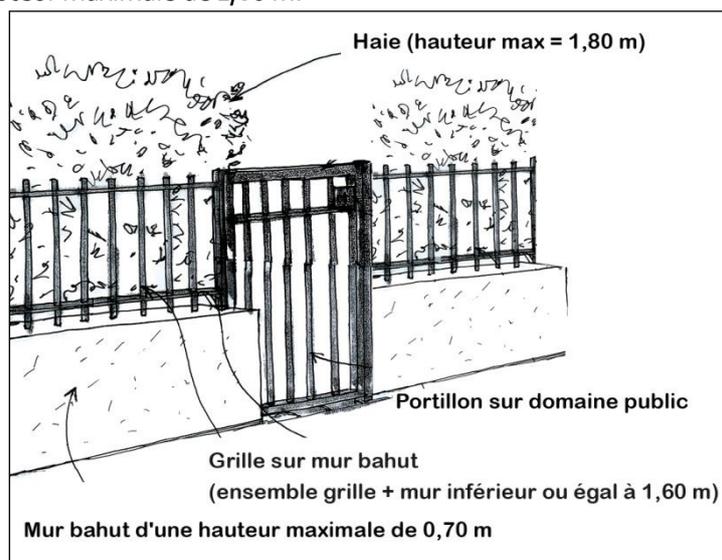
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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



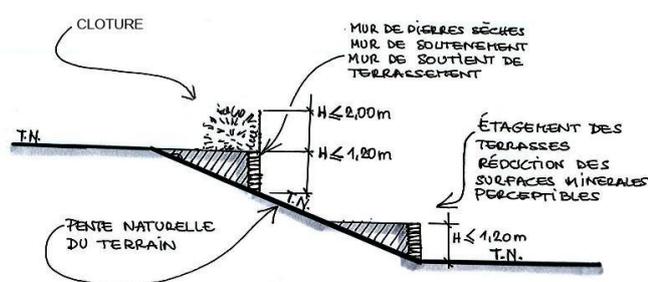
Exemple de clôture autorisée sur domaine public

Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé

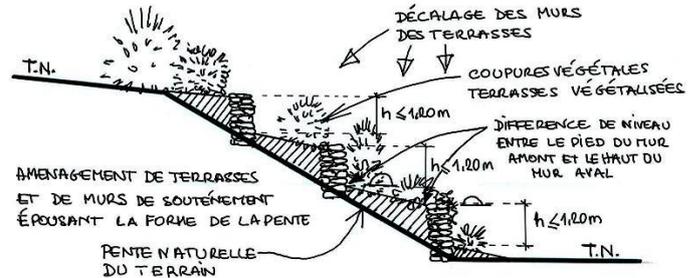
perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

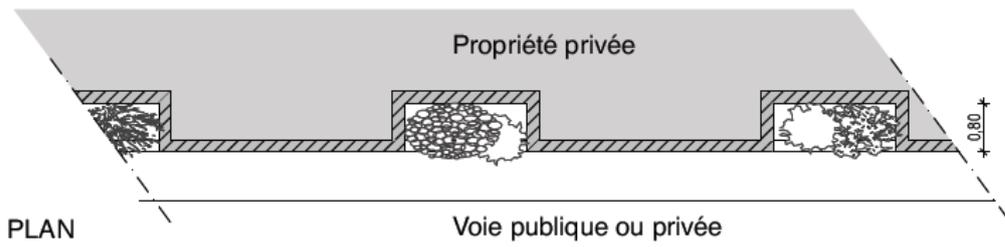
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller,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

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

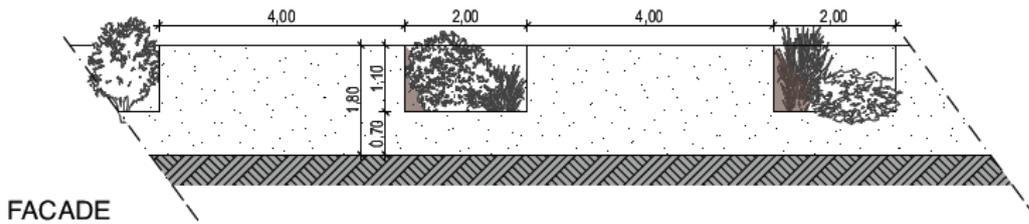
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème

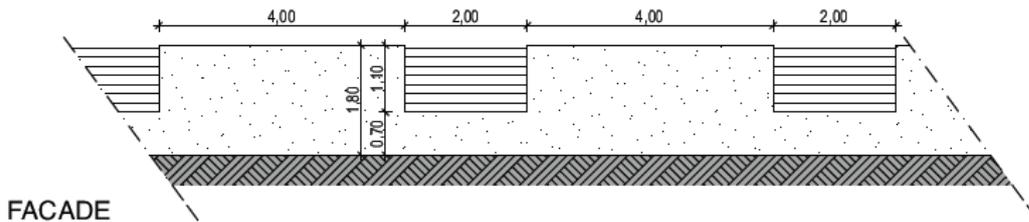


PLAN



FACADE

Clôture opaque avec lames 1/100ème



FACADE

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.
 Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions spécifiques
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement	
Commerces	1 place / 20m² de surface de plancher	Conformément à l'article L111-19 du CU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut dépasser un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce qui lui sont liés. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016. Les places de stationnement pourront être réalisées en souterrain sous les commerces, en aérien ou en sur les toitures terrasses.
Artisanat	1 place / 45m² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place / 300m² de surface de plancher	
Industrie	1 place / 45 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 15% de la superficie totale du terrain dans le secteur UEa, et au minimum égal à 20 % dans le secteur UEb. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux secteurs urbanisés associés au complexe golfique du Domaine de Frégate. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UGa ;
- le secteur UGb.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UG sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UG2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de

rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

4.3. Réseaux divers

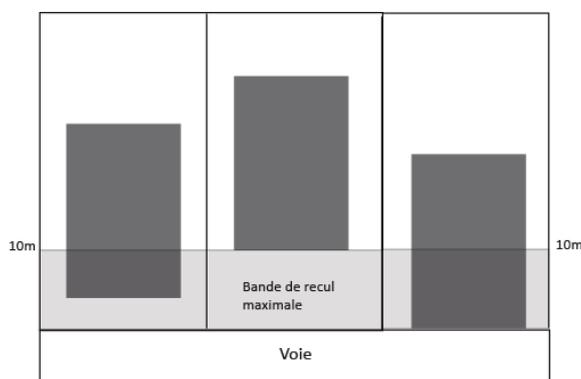
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1. Dans le secteur UGa, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou avec un recul de 10 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

6.2. Dans le secteur UGb :

- Lorsque la voie de desserte est située en amont, les constructions doivent être édifiées dans la moitié amont de la parcelle. Elles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement de la voie.
- Lorsque la voie de desserte est située en aval, les constructions doivent être édifiées à 4 m minimum de l'alignement de la voie. Seuls les garages et les abris de voiture peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

6.3. Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 m minimum.

6.3. Dérogations

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

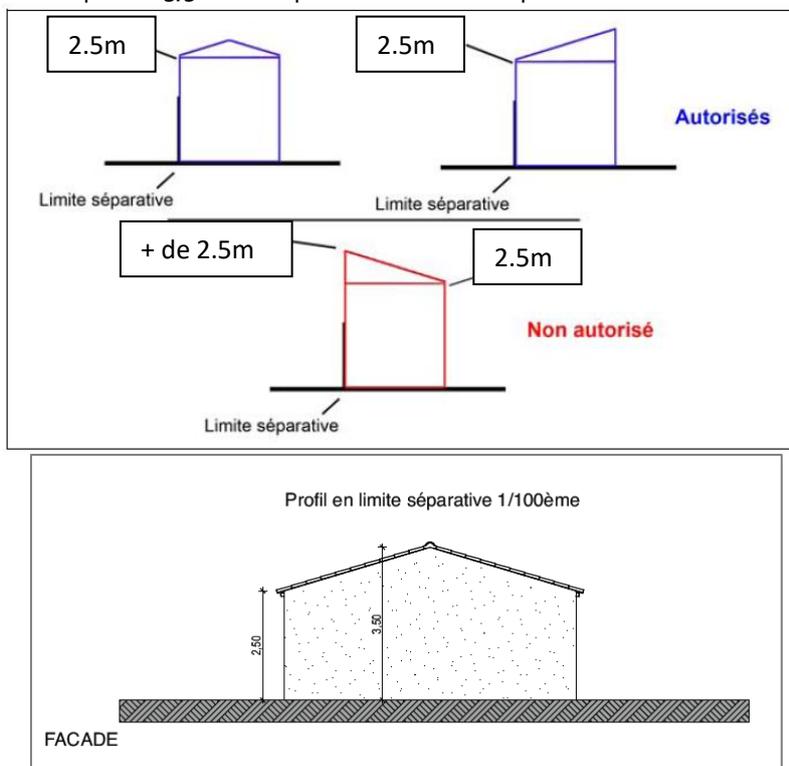
Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu. Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance D comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H / 2$ avec minimum de 3 m).

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5 m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 3 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m à l'égout.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10,50m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces en secteur UGa ;
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces en secteur UGb.

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

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dans le secteur UGa : Les abris voiture doivent être réalisés exclusivement, sous la forme de auvents et regroupés le plus près possible de la voie de desserte.

Dans le secteur UGb : les constructions destinées au stationnement des véhicules et implantées en limite de la voie de desserte doivent comporter un auvent, de dimensions suffisantes, afin de dissimuler leurs portes d'accès

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords aval de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

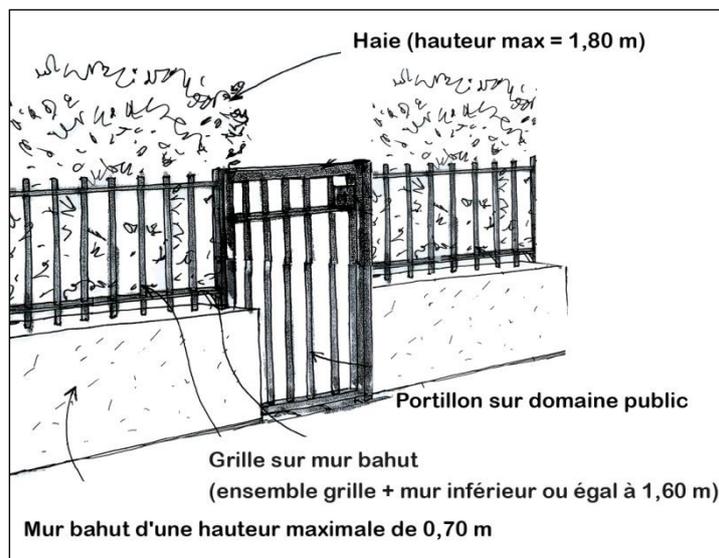
Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou mitoyennes avec des voies d'accès (publiques ou privées)

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

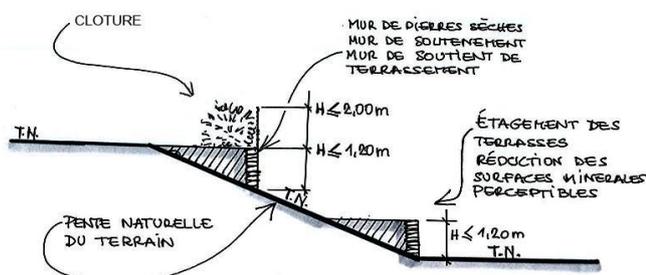


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

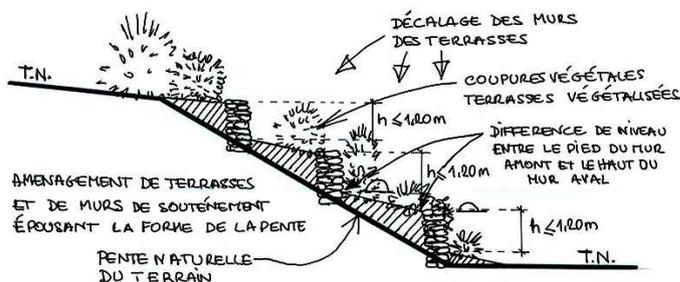
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier

térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprés bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher
Commerces	1 place / 25m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

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

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone **UH** correspond à une zone ayant pour vocation d'accueillir de l'hébergement hôtelier et des activités hôtelière ainsi que des activités d'hébergement collectif comme les maisons de retraite ou les maisons médicalisées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UH sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R. 111-47 (Caravanes) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UH 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les changements de destinations sont autorisés à condition qu'ils soient à destination d'hôtellerie ;
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 200 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière.
- Les CINASPIC, à condition d'avoir une vocation d'accueil de personnes âgées ou malades : maisons de retraite ou les maisons médicalisées.

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les bâtiments doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

existantes ou projetées.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 5 m minimum dans les autres cas, à l'exception des piscines qui doivent respecter un recul minimal de 1,5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

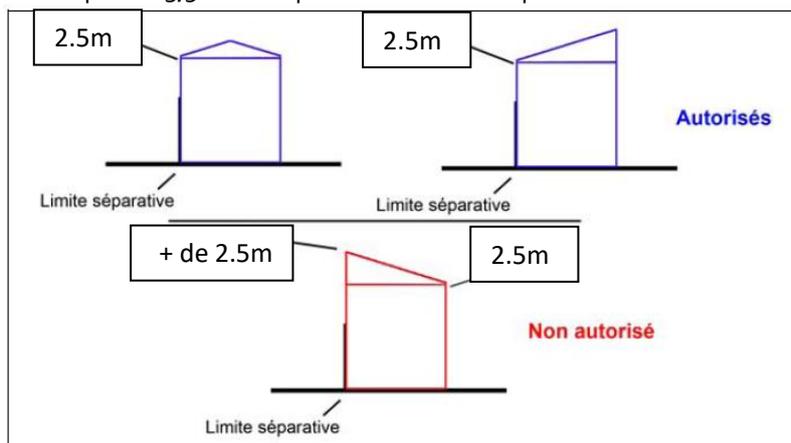
Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

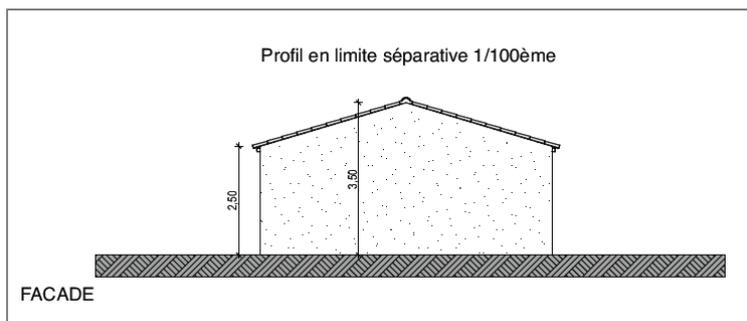
ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.





Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H/2$ avec minimum de 4 m) dès que sa hauteur est supérieure à 2,5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m pour les activités hôtelières et 7 pour les habitations. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords aval de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.

b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.

- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

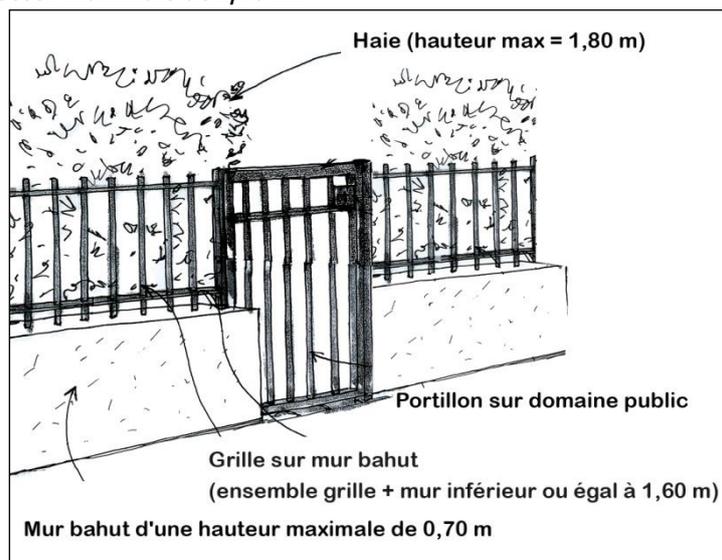
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

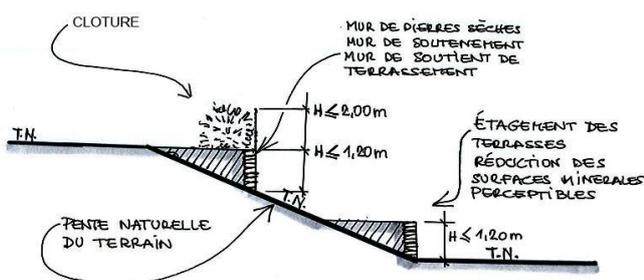


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

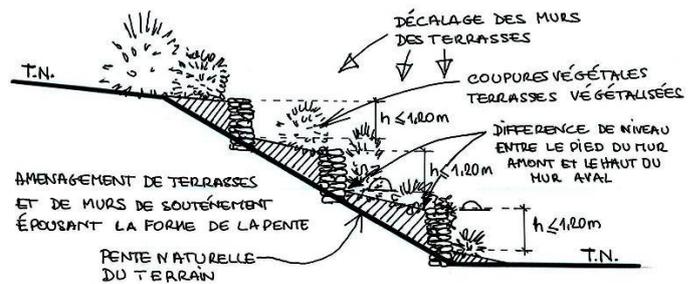
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

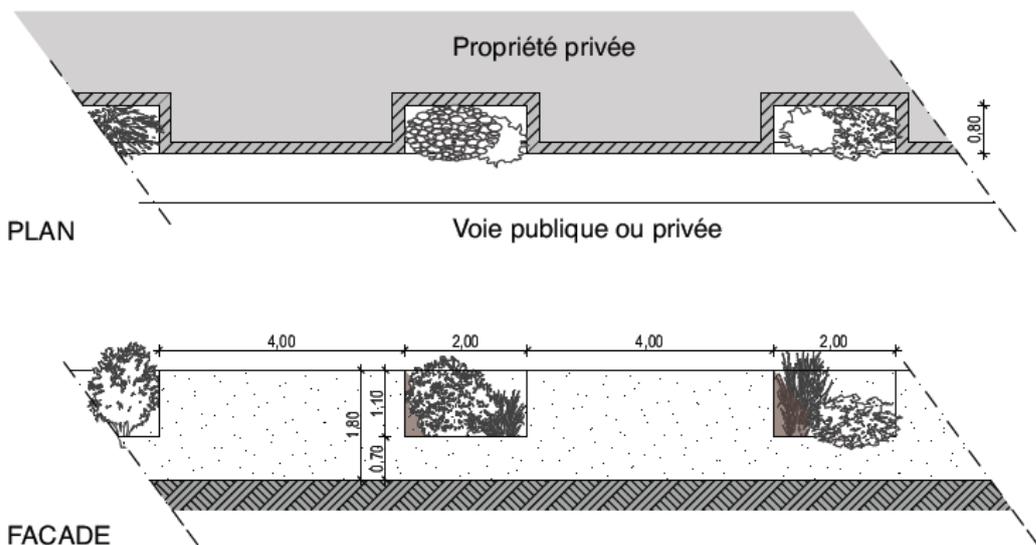
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbusier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller,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

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

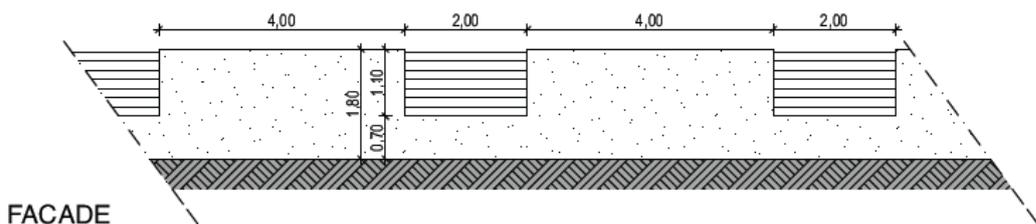
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème



Clôture opaque avec lames 1/100ème



ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement par unité d'hébergement.

Le constructeur devra également prévoir un nombre de places suffisants pour assurer les besoins du personnel affectés aux établissements ainsi qu'une place visiteur pour 10 unités d'hébergement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** intéresse des espaces littoraux urbanisés, englobant les ports des Lecques et de la Madrague, dans laquelle coexistent des activités économiques portuaires et commerciales

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UP sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article UP₂, sont interdits:

- les constructions à destination d'habitat ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins...);
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attraction ;

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

ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des activités portuaires et maritimes ;
- les constructions à destination de commerces à condition d'être liées à l'activité économique du port ;
- les ouvrages techniques divers non nécessaires ou non liées à l'exercice des activités portuaires et/ou à l'animation du port à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement portuaire et commercial de la zone.

ARTICLE UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de

rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées de manière continue, semi-continue ou discontinue avec un recul de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'activité portuaire.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

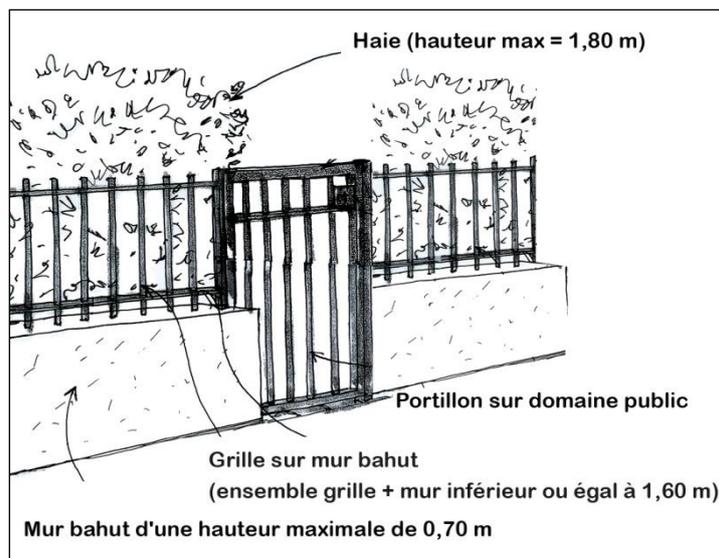
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

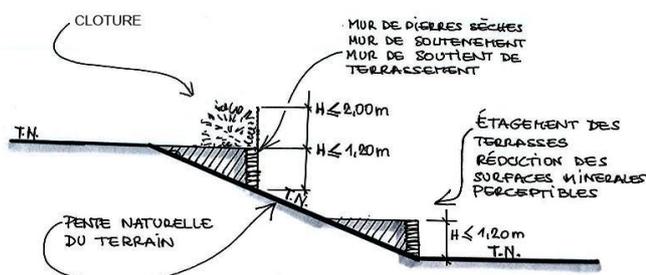


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

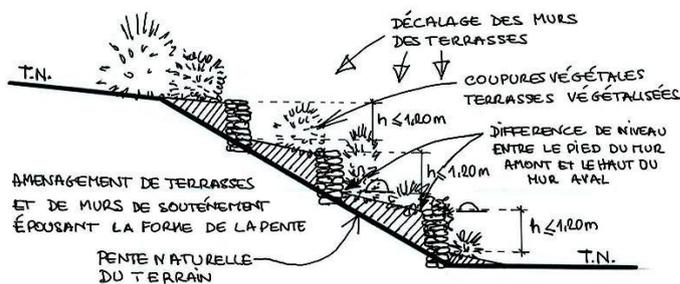
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier

térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprés bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espaces libres n'est pas règlementé.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond aux espaces d'opération de renouvellement urbain autour du quartier de la gare. Cette zone fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Pradeaux-Gare.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux commerces autres que celles définies à l'article UR2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UR2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations légères de loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

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

ARTICLE UR 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées aux commerces de 300 m² ou moins de surface de plancher ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UR 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE UR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En l'absence d'indications dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 5 m minimum dans les autres cas, à l'exception des piscines qui doivent respecter un recul minimal de 1,5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

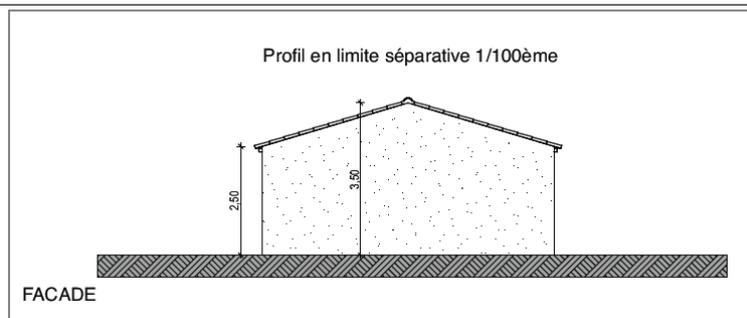
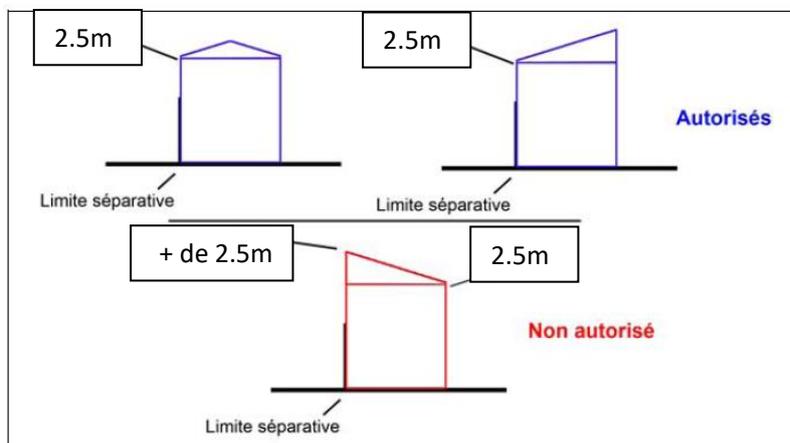
Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu. Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance D comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$ avec minimum de ≥ 4 m).
- les constructions annexes :
 - o peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. Toutefois, la hauteur maximale peut être portée à 12 m pour les bâtiments situés le long de la voie ferrée si ceux-ci développent un projet architectural de qualité. Des hauteurs différentes peuvent également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords aval de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

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

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.

b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.

- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

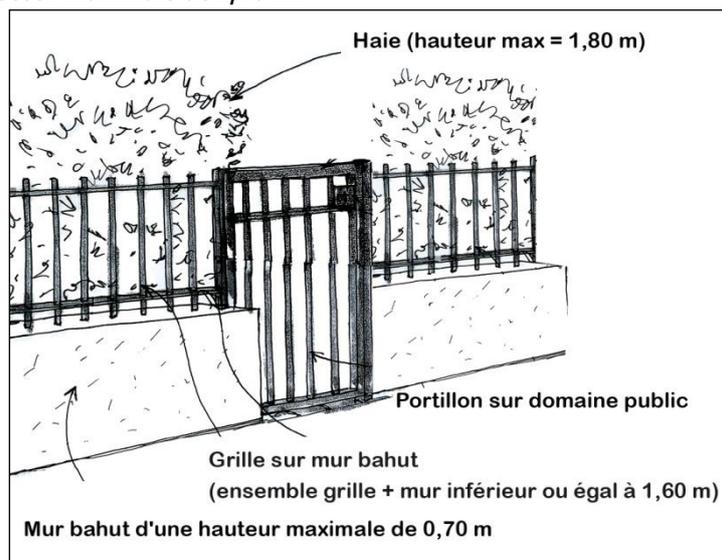
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Sont proscrits :

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

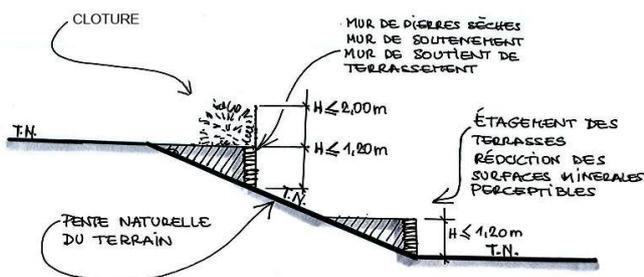


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

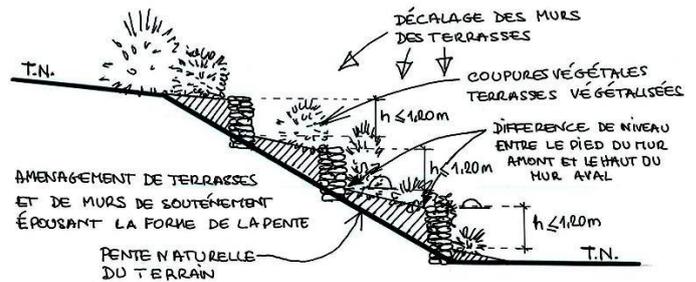
Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

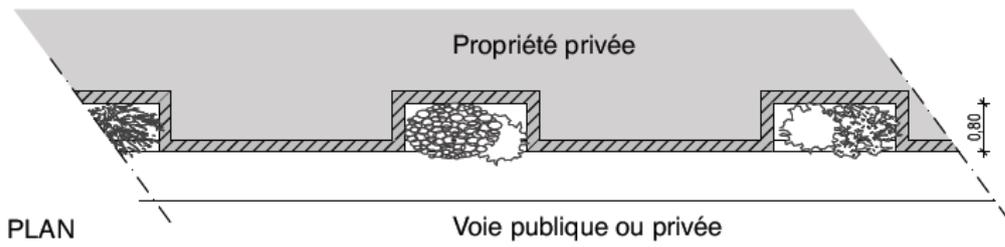
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller,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

Pour les clôtures mitoyennes avec une route départementale :

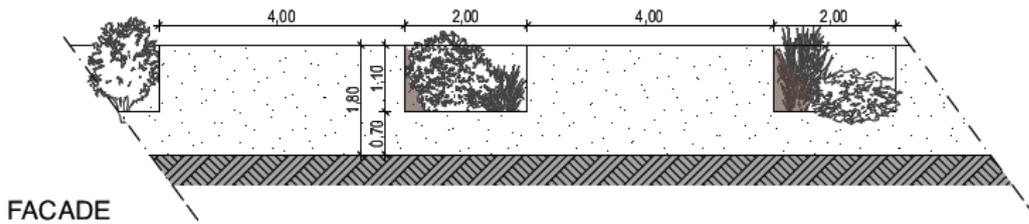
Des murs de clôture peuvent être autorisés, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème

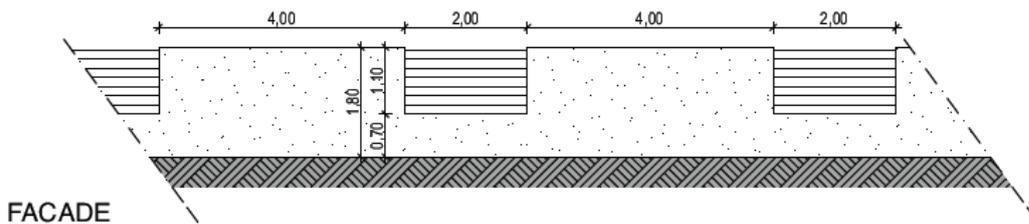


PLAN



FACADE

Clôture opaque avec lames 1/100ème



FACADE

ARTICLE UR 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.
Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 40m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Bureaux	1 place / 20m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 20m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne le quartier de La Miolane et correspond à une zone où les constructions sont autorisées :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et,
- lorsque pour chaque bassin versant dans lequel se situe la future construction, les principes d'assainissement pluvial et les mesures compensatoires énoncés par l'étude hydraulique aux lieudits La Miolane d'octobre 2009 (ou autres mesures équivalentes) auront été réalisées.

Cette zone est destinée à l'habitat ainsi qu'aux équipements publics et services liés et nécessaires au fonctionnement de l'agglomération urbaine.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUa où la forme urbaine admise est la construction individuelle isolée ou groupée et exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- un secteur 1AUc où la forme urbaine admise est le logement collectif 1AUc.

Cette zone fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Miolane.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

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

ARTICLE 1AU 2- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions les occupations et installations suivantes :

- **En secteur 1AUa**, les constructions à destination d'habitat sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées ou en bande et exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou autre) et à condition que 30% au minimum des logements construits entrent dans la catégorie des logements dits sociaux (logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat).
Pour le calcul de la part des logements à vocation sociale, la valeur retenue pour le nombre de logements sociaux est l'arrondi à l'unité supérieure (avec un minimum de 1). Ainsi, pour exemple :
 - un projet de construction de 7 habitations (permis d'aménager, permis de construire groupé, etc.) doit comporter au moins 3 logements à vocation sociale ($7 \times 0,30 = 2,1$, arrondi à 3)
 - un projet de construction de 10 habitations (permis d'aménager, permis de construire groupé, etc.) doit comporter au moins 3 logements à vocation sociale ($10 \times 0,30 = 3,0$).
- **En secteur 1AUc**, les constructions à destination d'habitat sous forme de logements collectifs et à condition que 30% au minimum (jusqu'à 100%) des logements construits entrent dans la catégorie des logements dits sociaux (logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat). Pour le calcul de la part des logements à vocation sociale, la valeur retenue pour le nombre de logements sociaux est l'arrondi à l'unité supérieure.

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées, à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne soient pas incompatibles avec le milieu environnant, et/ou qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone d'habitation ;
- les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher, l'artisanat, les bureaux ou services, à condition que l'activité occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment à vocation principale d'habitation ;
- les murs de soutènement à conditions qu'ils soient disposés dans la pente avec une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur ;
- les constructions destinées aux bureaux.

ARTICLE 1AU 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à 5 m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou projetées. Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m, dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, côté voie ou emprise, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Ce recul est de 4 m minimum dans les autres cas. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

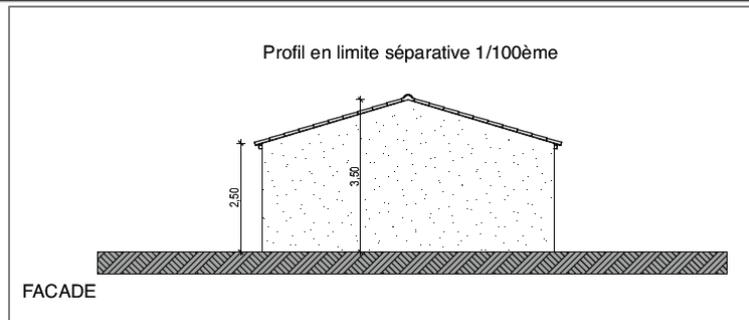
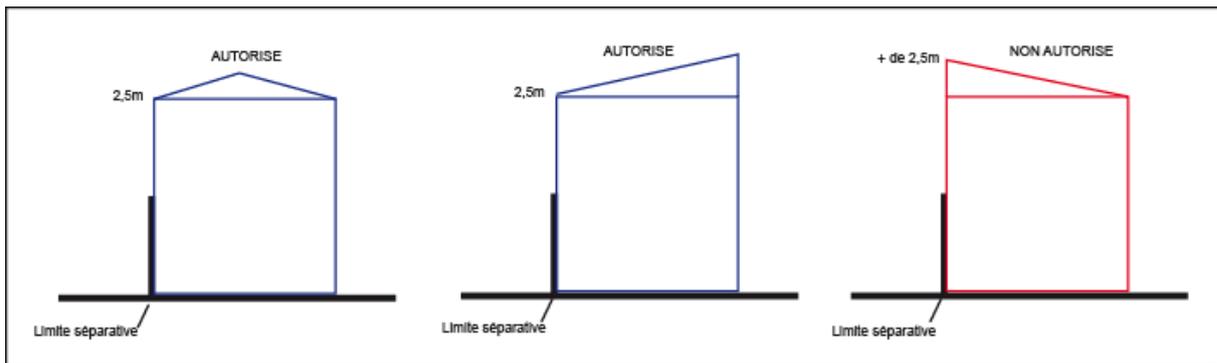
Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de manière discontinue de telle manière que la distance D horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m ($D \geq H / 2$ avec minimum de 4 m).

Les constructions annexes :

- peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit, côté limite séparative, et n'excédant pas 7 m de longueur dans sa totalité (existant + projet). Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne pourra dépasser 3,50m. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,5m minimum.



Exemples de hauteur d'annexe en limite séparative

- peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'adossement à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- doivent respecter un recul dont la distance D comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur H entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m ($D \geq H/2$ avec minimum de 4 m) dès que leur hauteur est supérieure à 2,5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 50%.

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m en secteur 1AUa ;
- 12 m (rez-de-chaussée plus trois étages maximum) en secteur 1AUc.

Pour les nouveaux équipements, bâtiments et services publics, la hauteur ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage et la trame urbaine organisée par les voies et espaces publics.

11.2. Couvertures

Dans le cas de constructions en bande, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le secteur 1AUa. Dans le secteur 1AUc, les toitures terrasses sont autorisées.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux

volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

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

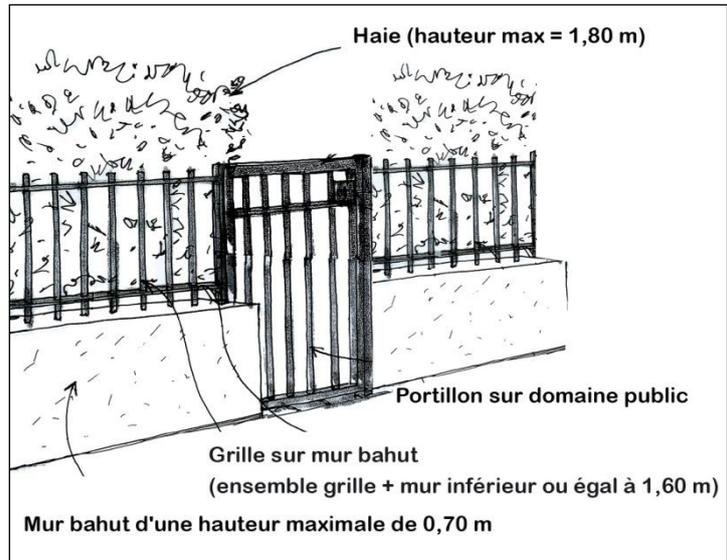
Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite.

Il conviendra de doubler cette première clôture par une clôture végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

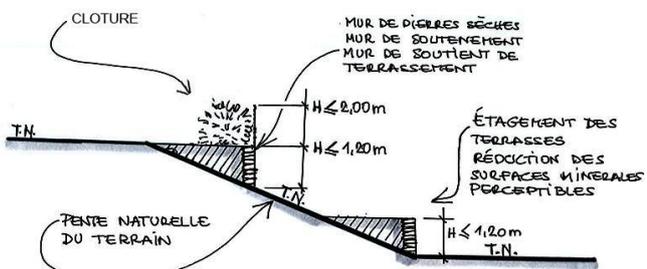
Sont proscrits :

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

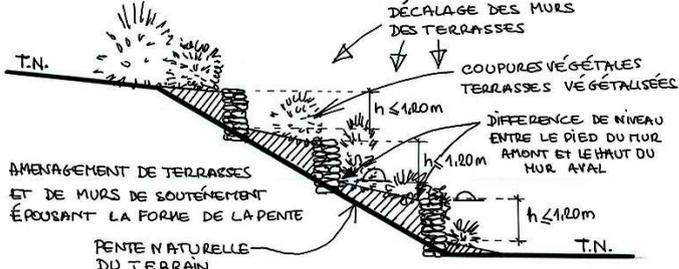


Exemple de clôture autorisée sur domaine public

Lorsque la limite séparative et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur. Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



-Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



- Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pour les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (sauf voie d'accès) :

Sont seuls autorisés :

- les murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m ;
- les dispositifs à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les haies végétales sur une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les murs pleins sur une hauteur maximale de 1,80 m et une longueur maximale de 4,00 m.

Pour tous les types de clôtures composés d'un mur bahut ou d'un mur plein, le mur doit être enduit de chaque côté, constitué ou revêtu par un parement de pierre.

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

TICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont précisées à l'article 8 des dispositions générales.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	<p>Pour les constructions d'habitation individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place / 40 m² de surface de plancher, dont un garage individuel ; - les autres places de stationnement doivent être réalisées sur le lot individuel en parking non clos ; <p>Dans le cas de groupement de maisons individuelles ou de lotissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, dont un garage individuel ; - Il sera réalisé au minimum 1 place par maison ou lot sur la voirie commune ; - les autres places de stationnement seront réalisées sur le lot individuel, en parking non clos ou sur la voirie commune ; - 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements. Ces places seront réalisées en supplément. <p>Pour les constructions d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. Toutefois, pour les logements dont la superficie dépasse 75 m² de surface de plancher, l'obligation est plafonnée à 3 places. - 1 place réservée au stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Ces places seront réalisées en supplément des autres places. - Ces places de stationnement seront totalement ouvertes, aucun box individuel fermé ne sera autorisé. Toutefois, des box peuvent être autorisés en supplément des places réglementaires. - 1 place de stationnement pour deux roues par tranche entamée de 5 logements. 	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
Bureaux	1 place / 20m² de surface de plancher	
Commerces	2 places / 20m² de surface de plancher	
Constructions et	Le nombre de places de stationnement à réaliser est	

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---	--

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 15 % au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, en jardins collectifs ou jardins familiaux le plus généralement d'un seul tenant. De plus, il doit être aménagé 5 m² de jeux par logement pour tout lotissement.

Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux perméables (enrobé drainant, revêtement drainant type dalle ou pavé, ou revêtement équivalent, etc.), et plantées à raison d'un arbre de haute futaie pour 3 emplacements. Elles seront – sauf impossibilité technique – disposées sur la façade opposée à celle donnant sur la voie publique.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à un secteur insuffisamment desservi par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lequel est envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant dans la limite de 7 m.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

La zone **A** recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond à une zone à vocation agricole, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ;
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc., autres que celles visées à l'article A2 ;
- la « cabanisation » ;
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

A.2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) 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 constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille

de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

A.2.2. A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

A.2.3. 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. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A.2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- 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.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

A.2.5. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
 - que les extensions soient incluses dans un rayon de 10 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
 - que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En outre, la création de nouveaux accès sur les routes départementales RD66 et RD59 est interdite.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées par tout ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

4.3. Réseaux divers

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 50 et sa bretelle.

Les bâtiments doivent également être implantés à 15 m minimum des limites des routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies ou emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul est porté à 5 m minimum pour les constructions annexes.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- par rapport à la marge de recul de 100 m :
 - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
 - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- par rapport aux marges de recul de 15 ou 5 m :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
 - dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 m 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 qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- dans le cas de serres qui peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone ;

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation est limitée à 15 %.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.
Celle-ci est réduite à 5 m à l'égout du toit et 8 m au faitage pour les bâtiments agricoles.
La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les murs antibruit d'une hauteur inférieure à 2 m en bordure de l'autoroute sont autorisés. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;

- b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

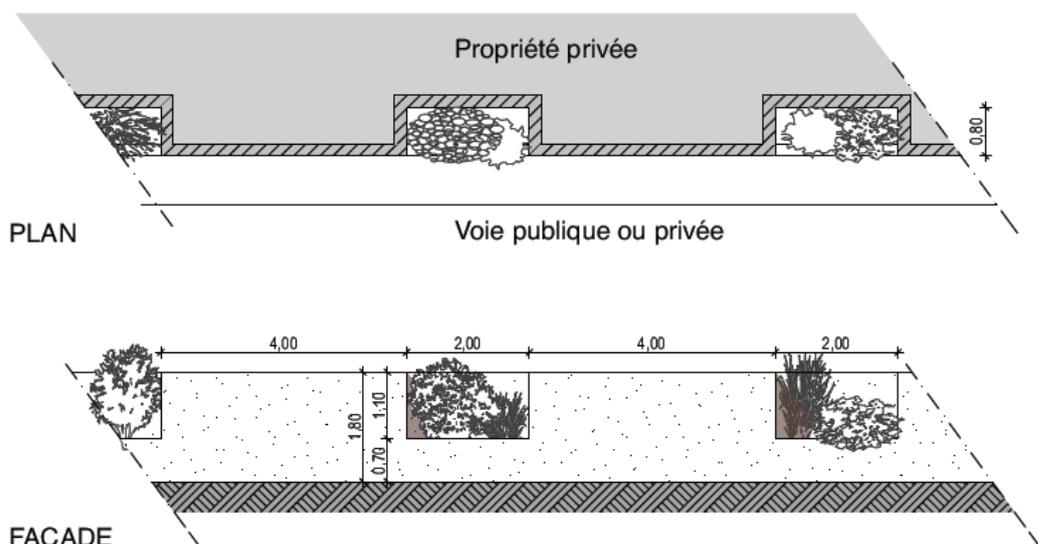
- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

11.4. Clôtures

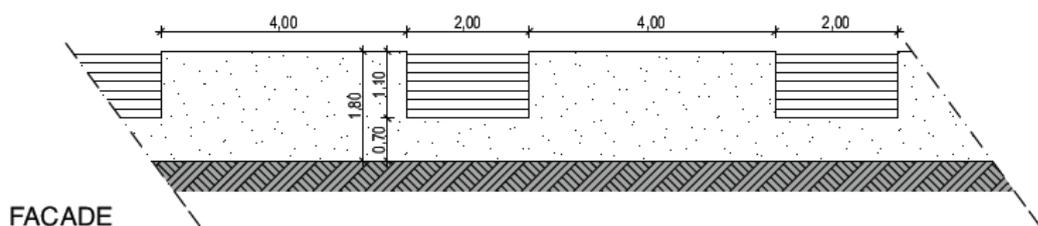
Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. La hauteur de la clôture et des grillages est de 1,80 m au maximum. Tout mur, quel que soit sa hauteur, ajouré ou non, est proscrit à l'exception des murs « anti-bruit » bordant l'autoroute, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème



Clôture opaque avec lames 1/100ème



ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement ou 1 garage par logement.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

En dehors des espaces cultivés :

- tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1) ;
- les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique) ;
- les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral ;
- un secteur Np relatif aux plages ;
- un secteur Nv relatif à l'aire de sédentarisation des gens du voyage au titre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;
- un secteur Ne relatif aux équipements collectifs (Institut Don Bosco) ;
- un secteur Ng relatif au Golf de Frégate ;
- un secteur Nc relatifs aux campings :
 - o Nc1 et Nc2 : camping les Baumelles ;
 - o Nc3 : village vacances Les Dauphins ;
 - o Nc4 : camping du Port d'Alon.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le chapitre 1 relatif aux dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- les affouillements et exhaussements non mentionnées à l'article N2 ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

a) Dans la zone N, à l'exception du secteur NL :

- Les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
 - que les extensions ou les annexes ne compromette pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du CU ;
 - que les extensions soient incluses dans un rayon de 10 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;
 - que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ;

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière.
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.
- l'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU
 - les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
 - les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition qu'ils compromettent la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou qu'ils portent atteinte au caractère du site
 - les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
 - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- b) En secteur NL, au titre de l'article R146-2 du CU :
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

c) En secteur Np

Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

d) En secteur Nv

En complément du a), toutes constructions et installations nécessaires pour l'aménagement d'habitat adapté aux gens du voyage au titre de la MOUS à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 100 m² dans le secteur.

e) En secteur Ne

En complément du a), l'extension des CINASPIC, à condition que cette extension soit nécessaire au développement de l'établissement scolaire (l'extension des constructions à destination d'habitat est exclue).

f) En secteur Nc

Toutes constructions et installations de campings et parcs résidentiels de loisir à condition :

- que la surface de plancher maximale soit limitée au respect des arrêtés préfectoraux ayant autorisés les campings :
 - o 700 m² de surface de plancher en Nc1 et 1000 m² de surface de plancher en Nc2 ;
 - o 1800 m² de surface de plancher en Nc3 ;
 - o 450 m² de surface de plancher en Nc4 ;
- que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère des lieux.

g) En secteur Ng

Les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires à la réalisation de parcours de golf.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte

Définition

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte

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

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

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

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Accès

Définition

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées par tout ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vaines et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement individuel devra être réalisé, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (avant-projet et contrôle à postériori). Il en sera de même pour une mise aux normes de l'installation.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

4.3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les bâtiments doivent être implantés à 15 m minimum des limites des routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies (publiques et privées) ou emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul est porté à 5 m minimum pour les constructions annexes.

Les portails doivent respecter un recul de 5 m minimum dès lors que l'accès s'effectue sur une route gérée par le Conseil Départemental, sauf impossibilité technique démontrée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- dans le cas d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Aucune construction, en dehors des piscines et des locaux techniques afférents, ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des ruisseaux classés par arrêtés préfectoraux des 2 décembre 1960 et 27 mars 1973 annexé au présent règlement. Celles-ci, ainsi que les clôtures, doivent être édifiées à une distance minimale de 2 m des rives de ces ruisseaux classés.

ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation est limitée à 15 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N, NL, Ne et Np : Si la hauteur des bâtiments existants est supérieure à 4 m, elle ne peut excéder la hauteur de l'existant, dans la limite de 7m.

En secteur Nc : La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m

En secteur Ng : sans objet

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m dans toute la zone N.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Les constructions autorisées dans cette zone doivent faire l'objet d'une architecture soignée. Elles contribuent à une harmonie d'ensemble des formes bâties et s'inscrivent dans le caractère général de l'ensemble de la zone sans nuire et porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les murs antibruit d'une hauteur inférieure à 2 m en bordure de l'autoroute sont autorisés. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.

11.2. Couvertures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prise à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 27 et 35 %.

a) Tuiles :

- Dans le cas de toiture à pente, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire (les tuiles plates mécaniques et les éléments de couverture en amiante-ciment sont interdits). Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

- Dans le cas de toitures terrasses, si celles-ci sont non accessibles, elles doivent être végétalisées ou accueillir des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables ;
- b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, panneaux solaires, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. En ce qui concerne les toitures à 2 versants ou plus, les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

11.3. Aspect de façades, revêtements

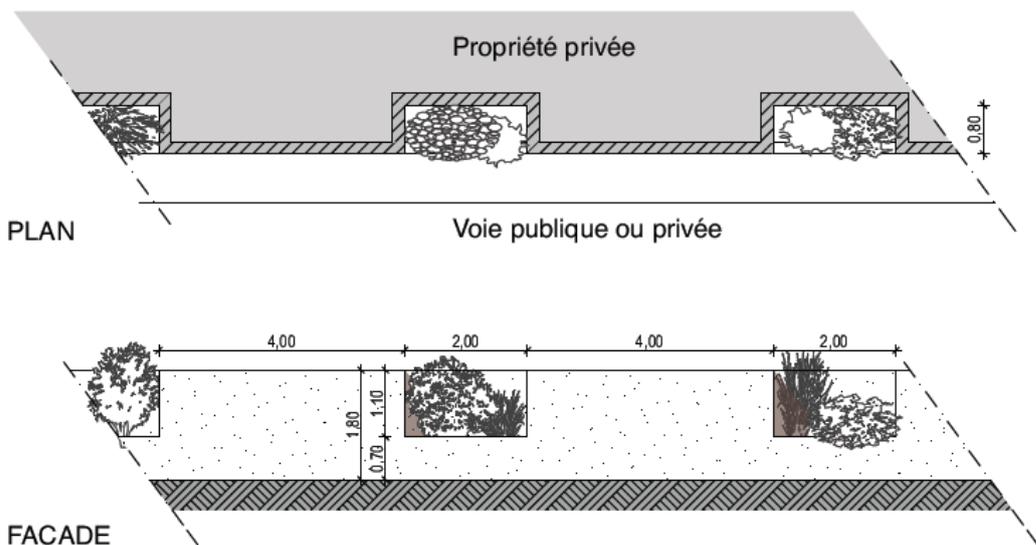
- a) Toutes les façades des constructions (constructions principales et annexes) doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles et avec le même soin.
- b) Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.
- c) Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent correspondre à la palette de couleur disponible en mairie.
- d) Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

11.4. Clôtures

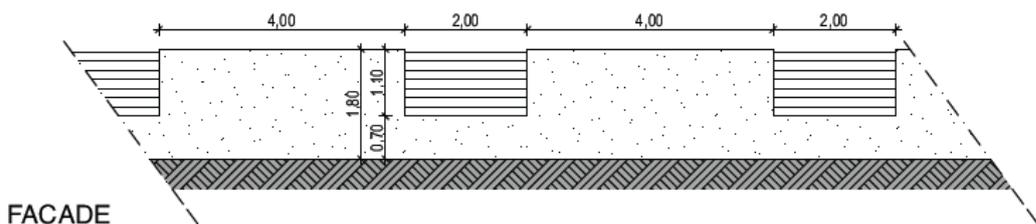
Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. La hauteur de la clôture et des grillages est de 1,80 m au maximum. Tout mur, quel que soit sa hauteur, ajouré ou non, est proscrit à l'exception des murs « anti-bruit » bordant l'autoroute, à condition que :

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

Clôture avec jardinières 1/100ème



Clôture opaque avec lames 1/100ème



ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l’unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usages d’habitation 2 places de stationnement ou 1 garage par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d’aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l’article L151-33 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Dans les tènements fonciers accueillant des bâtiments d'habitations, le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 50% de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol (à raison de 4 pour 1).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et considéré comme une extension de celui-ci.

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

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements ou de plus de 100 m² devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectuée en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

13.3. Aménagement de campings

Une bande paysagée et arborée de 5 m doit être aménagée le long des limites séparatives en contact avec des zones d'habitat. Cette bande de 5 m ne doit pas accueillir de constructions ou d'installations.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères normatifs

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 deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, 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.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux :

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il faudra qu'il existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- Etc....

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

ANNEXE : ARCHEOLOGIE

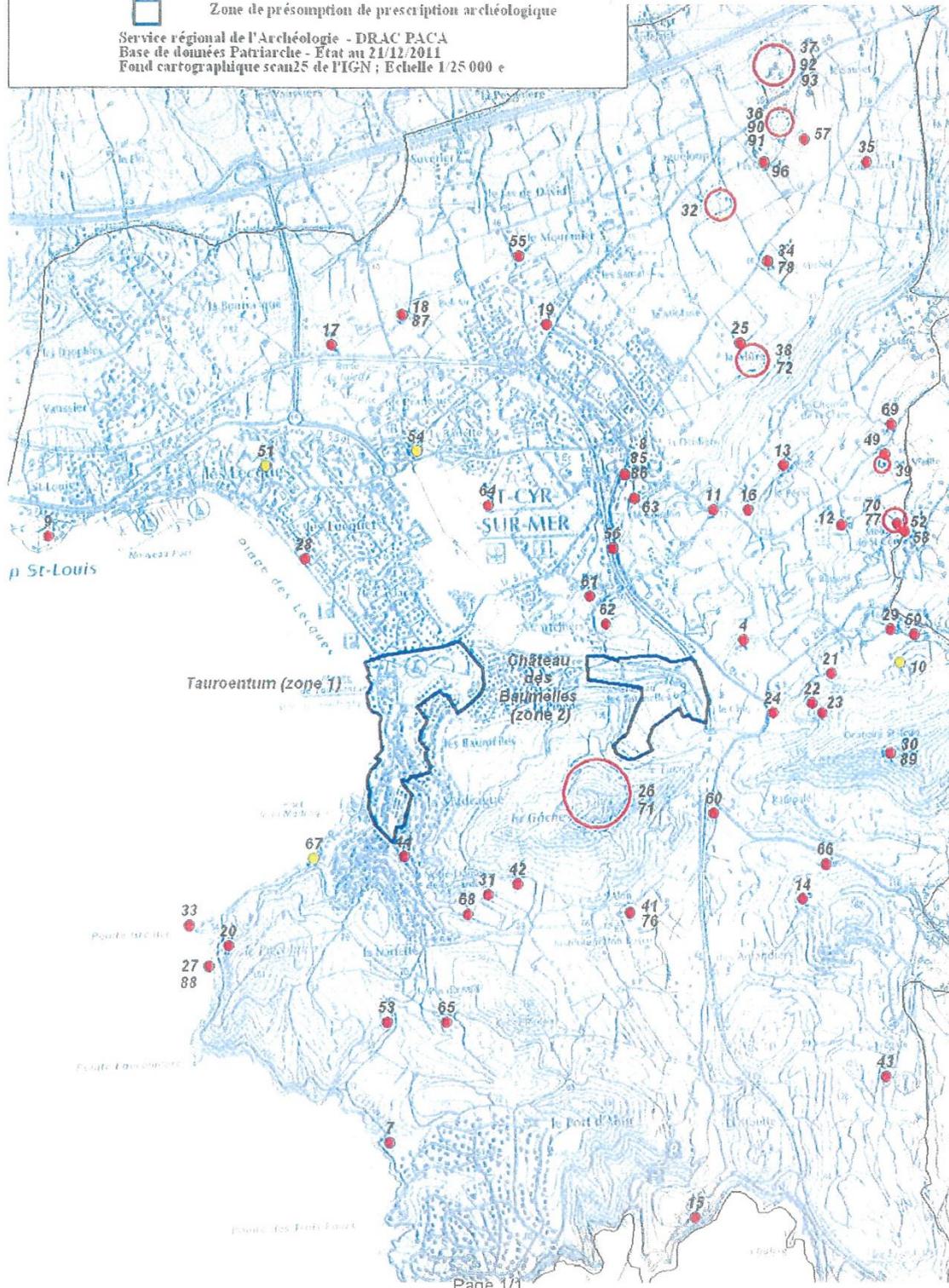
ANNEXE N°8

83 : SAINT-CYR-SUR-MER - Extrait de la carte archéologique nationale

Zones de présomption de prescription archéologique et entités archéologiques recensées hors de ces zones

- Entité archéologique - localisation précise
- Entité archéologique - localisation approximative
- Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC PACA
 Base de données Patriarche - État au 21/12/2011
 Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CYR SUR MER

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
 Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

Zone de présomption de prescription archéologique				
Code protection	Identification de la protection		Date de la décision	
1232	1232 / 83 / SAINT-CYR-SUR-MER / Tauroentum (zone 1)		05/11/2003	
1233	1233 / 83 / SAINT-CYR-SUR-MER / Château des Baumelles (zone 2)		05/11/2003	
Entités archéologiques (hors ZPPA)				
Numero	Nom et ou adresse	Identification de l'EA	Parcelles	Precision de l'emprise
4	AQUEDUC DE PERAS	6873 / 83 112 0004 / SAINT-CYR-SUR-MER / AQUEDUC DE PERAS / CHIC / aqueduc / Epoque moderne	1983 :AE(354);AE(439);AE(440);AE(443);	
7	TROIS FOURS (LES)	6877 / 83 112 0007 / SAINT-CYR-SUR-MER / TROIS FOURS (LES) // production de plâtre / Epoque contemporaine ?		
8	EGLISE DE SAINT-CYR	14799 / 83 112 0008 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / sépulture / Bas-empire ?	1983 :AK(230);	
9	SAINT-LOUIS/LES LECQUES	14807 / 83 112 0009 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINT-LOUIS/LES LECQUES // villa / Gallo-romain		
10	QUARTIER DU REGARD	7158 / 83 112 0010 / SAINT-CYR-SUR-MER / QUARTIER DU REGARD // atelier de terre cuite architecturale / Moyen-âge classique ?		localisation approximative
11	PERAS 1 (LE)	7159 / 83 112 0011 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 1 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
12	PERAS 2 (LE)	7160 / 83 112 0012 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 2 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
13	PERAS 3 (LE)	7161 / 83 112 0013 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 3 (LE) // moulin à vent / Epoque contemporaine		
14	FREGAIE	7162 / 83 112 0014 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGAIE // moulin à vent / Epoque contemporaine		
15	MOULINROUX	7163 / 83 112 0015 / SAINT-CYR-SUR-MER / MOULINROUX // moulin à vent / Epoque contemporaine ?		

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CYR SUR MER

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
 Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

16	PERAS 4 (LE)	7164 / 83 112 0018 / SAINT-CYR-SUR-MER / PERAS 4 (LE) // moulin / Epoque contemporaine		
17	PRADEAUX (LES)/TAUREL-MARINI	7165 / 83 112 0017 / SAINT-CYR-SUR-MER / PRADEAUX (LES)/TAUREL-MARINI // moulin / Epoque contemporaine		
18	CHATEAU DES PRADEAUX	7166 / 83 112 0018 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHATEAU DES PRADEAUX / LES PRADEAUX / château non fortifié / Epoque moderne	1983 :AL(4);	
19	SAMATS (LES)	7167 / 83 112 0019 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAMATS (LES) // moulin / Epoque contemporaine		
20	POINTE GRENIER	7168 / 83 112 0020 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER // carrière / Epoque indéterminée		
21	REGAS 1 (LE)	7216 / 83 112 0021 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 1 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
22	REGAS 2 (LE)	7217 / 83 112 0022 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 2 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
23	REGAS 3 (LE)	7218 / 83 112 0023 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGAS 3 (LE) // habitat pastoral / Epoque moderne ?		
24	FOURS DE TUILIER DU PALMIER	9306 / 83 112 0024 / SAINT-CYR-SUR-MER / FOURS DE TUILIER DU PALMIER / LE REGARD / atelier de terre cuite architecturale / Epoque moderne	1983 :AW(470);AW(472);	
25	Tour de La Mure	14806 / 83 112 0025 / SAINT-CYR-SUR-MER / Tour de La Mure / La Mûre / édifice fortifié / Bas moyen-âge - Epoque moderne ?	1983 AD(38, 543, 544)	loc. et extension connues
26	OPPIDUM DE LA GACHE	11662 / 83 112 0026 / SAINT-CYR-SUR-MER / OPPIDUM DE LA GACHE / ALON-OUEST / occupation / Néolithique final ?	1983 :AT(53);	
27	POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !!	11739 / 83 112 0027 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !! / POINTE GRENIER / Epoque moderne ? / bâtiment	AT(729);AT(730);AT(731);	
28	LUCQUETS (LES)/ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL	13578 / 83 112 0028 / SAINT-CYR-SUR-MER / LUCQUETS (LES)/ENTRE L'ALLEE DES PINS ET LE BVD DU LITTORAL / LES LUCQUETS / occupation / Gallo-romain	AP(174);AP(175);	
29	TOUR DU REGARD	14805 / 83 112 0029 / SAINT-CYR-SUR-MER / TOUR DU REGARD / LE REGARD / édifice fortifié / Epoque moderne	1983 :AW(3);AW(4);AW(5);	
30	SAINTE-JEAN DU PYROULET	14803 / 83 112 0030 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINTE-JEAN DU PYROULET / / chapelle / Bas moyen-âge ?		
31	BASTIDE DE LA NARTETTE	14802 / 83 112 0031 / SAINT-CYR-SUR-MER / BASTIDE DE LA NARTETTE / NARTETTE / demeure / Epoque moderne	1983 :AT(43);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CYR SUR MER

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
 Base Patriarcho - Etat au 21/12/2011
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

32	ESTAGNOL (L')	16643 / 83 112 0032 / SAINT-CYR-SUR-MER / ESTAGNOL (L') / ESTAGNOL / habitat / Gallo-romain	1983 :AO(26);AO(28);	
33	BATTERIE DE LA POINTE GRENIER	16639 / 83 112 0033 / SAINT-CYR-SUR-MER / BATTERIE DE LA POINTE GRENIER / LA MADRAGUE-SUD / forteresse, tour de guet / Epoque moderne	1983 :AT(729);	
34	FONT-MICHEL (LA)	16645 / 83 112 0034 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / habitat / Néolithique	1983 :AC(69);	
35	GUEISSARD	16646 / 83 112 0035 / SAINT-CYR-SUR-MER / GUEISSARD / GUEISSARD / habitat / Haut-empire	1983 :AC(106);AC(107);AC(108);AC(309);AC(310);	
36	SALLE (LA)	16648 / 83 112 0036 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Néolithique	1983 :AC(93);	
37	SALLE NORD (LA)	16649 / 83 112 0037 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / villa / Gallo-romain	1983 :AB(244);AB(245);AB(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(612);	
38	La Mûre 1	16650 / 83 112 0038 / SAINT-CYR-SUR-MER / La Mûre 1 / La Mûre / occupation / Néolithique ?	AD (31, 34?, 35, 36, 55, 504 et 679)	loc. connue et limites supposées
39	STATION DE FONT-VIEILLE	16651 / 83 112 0039 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VIEILLE / LA CLARE / habitat / Néolithique final	AE (238-244, 258, 259, 260)	
41	ALON-EST	16659 / 83 112 0041 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / habitat / Haut-empire	1983 :AV(303);AV(80);	
42	NARTETTE NORD (LA)	16660 / 83 112 0042 / SAINT-CYR-SUR-MER / NARTETTE NORD (LA) / NARTETTE / habitat / Gallo-romain	1983 :AT(42);	
43	FREGATE	16664 / 83 112 0043 / SAINT-CYR-SUR-MER / FREGATE / FREGATE / habitat / Haut-empire	1983 :AW(681);	
44	Grotte de la Nartette	16665 / 83 112 0044 / SAINT-CYR-SUR-MER / Grotte de la Nartette / / grotte sépulcrale / Paléolithique - Néolithique ?	1983 AS (157)	
49	FONT-VIEILLE NORD	16951 / 83 112 0049 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-VIEILLE NORD / LA CLARE / exploitation agricole / Gallo-romain	AE(232);AE(245);AE(414);	
51	LES LECQUES	6879 / 83 112 0051 / SAINT-CYR-SUR-MER / LES LECQUES / / occupation / Néolithique		localisation approximative
52	RUISSEAU DE SAINT COME	6874 / 83 112 0052 / SAINT-CYR-SUR-MER / RUISSEAU DE SAINT COME / / fontaine / Epoque indéterminée		
53	Le Pin du Midi Ouest	16640 / 83 112 0053 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pin du Midi Ouest / / occupation / Moyen-âge classique	1983 AT (252)	loc. connue et limites supposées

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CYR SUR MER

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
 Base Patriarche - État au 21/12/2011
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

54	TOUR DE LA BANETTE	14801 / 83 112 0054 / SAINT-CYR-SUR-MER / TOUR DE LA BANETTE // édifice fortifié / Epoque moderne		localisation approximative
55	Le Mouranier	17661 / 83 112 0055 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Mouranier / / sépulture ? / Gallo-romain	AL 281, 282, 287	loc. connue et limites supposées
56	PONT DES ANGES	16642 / 83 112 0056 / SAINT-CYR-SUR-MER / PONT DES ANGES / LES CARTELIERS / nécropole / Gallo-romain ?	1983 :AH(303);AH(563);	
57	SALLE SUD (LA)	16644 / 83 112 0057 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE SUD (LA) / ESTAGNOL / occupation / Néolithique ?	1983 :AC(41);	
58	FONTAINE COUVERTE	16652 / 83 112 0058 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONTAINE COUVERTE / FONT-VIEILLE / fontaine / Epoque moderne	1983 :AE(270);	
59	REGARD EST (LE)	16653 / 83 112 0059 / SAINT-CYR-SUR-MER / REGARD EST (LE) / LE REGARD / occupation / Paléolithique supérieur ?	1983 :AW(8);	
60	RAMPALE (LA)	16654 / 83 112 0060 / SAINT-CYR-SUR-MER / RAMPALE (LA) / RAMPALE / occupation / Mésolithique	1983 :AV(66);	
61	Le Pas de Lieutaud	16656 / 83 112 0061 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pas de Lieutaud / / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 AH (213)	loc. connue et limites supposées
62	RECENSE (LA)	16657 / 83 112 0062 / SAINT-CYR-SUR-MER / RECENSE (LA) / LA RECENSE / occupation / Néolithique	1983 :AH(64);AH(66);	
63	CHAPELLE SAINTE-MADELEINE	16658 / 83 112 0063 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE SAINTE-MADELEINE / LE VILLAGE / chapelle / Epoque contemporaine	1983 :AK(223);	
64	PLAN DE LA MER (LE)	16661 / 83 112 0064 / SAINT-CYR-SUR-MER / PLAN DE LA MER (LE) / LE PLAN DE LA MER / occupation / Epoque indéterminée ?	1983 :AI(370);	
65	Le Pin du Midi Est	16662 / 83 112 0065 / SAINT-CYR-SUR-MER / Le Pin du Midi Est / / occupation / Moyen-âge classique	1983 AT(255)	loc. connue et limites supposées
66	CHAPELLE DE LA RAMPALE	16663 / 83 112 0066 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHAPELLE DE LA RAMPALE / RAMPALE / chapelle / Epoque moderne	1983 :AW(246);	
67	STATION DE RAINETTE	16667 / 83 112 0067 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE RAINETTE / LA MADRAGUE-SUD / habitat / Paléolithique - Mésolithique	1983 :AS(140);AS(1a);AS(257);	localisation approximative
68	STATION DE NARTETTE	16669 / 83 112 0068 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE NARTETTE / NARTETTE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :AT(747);	
69	CLARE (LA)	16657 / 83 112 0069 / SAINT-CYR-SUR-MER / CLARE (LA) / LA CLARE / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge	AC(303c);AC(304c);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CYR SUR MER

83 - Saint-Cyr-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale
 Base Patriarche - Etat au 21/12/2011
 Service régional de l'archéologie - DRAC PACA

70	Moulin de Saint-Côme	18952 / 83 112 0070 / SAINT-CYR-SUR-MER / Moulin de Saint-Côme / occupation / Gallo-romain	AE(254);AE(259);AE(269);	
71	OPPIDUM DE LA GACHE	24304 / 83 112 0071 / SAINT-CYR-SUR-MER / OPPIDUM DE LA GACHE / ALON-OUEST / oppidum / Age du fer	1983 :AT(53);	
72	Villa de La Mûre	25742 / 83 112 0072 / SAINT-CYR-SUR-MER / Villa de La Mûre / La Mûre / villa ? / Gallo-romain	1983 AD (31, 34?, 35, 36, 55, 504 et 679)	loc. connue et limites supposées
73	STATION DE FONT-VIEILLE	25743 / 83 112 0073 / SAINT-CYR-SUR-MER / STATION DE FONT-VIEILLE / LA CLARE / occupation / Haut-empire ?	1985 :AE(238);AE(239);AE(240);AE(241);AE(242);AE(243);AE(244);AE(258);AE(269);AE(260);	
76	ALON-EST	25746 / 83 112 0076 / SAINT-CYR-SUR-MER / ALON-EST / ALON-EST / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	1983 :AV(303);AV(80);	
77	Moulin de Saint-Côme	25842 / 83 112 0077 / SAINT-CYR-SUR-MER / Moulin de Saint-Côme / occupation / Paléolithique - Néolithique ?	AE(254);AE(259);AE(269);	
78	FONT-MICHEL (LA)	25737 / 83 112 0078 / SAINT-CYR-SUR-MER / FONT-MICHEL (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Moyen-âge ?	1983 :AC(69);	
85	EGLISE DE SAINT-CYR	25183 / 83 112 0085 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / chapelle ? / Moyen-âge classique	1983 :AK(230);	
86	EGLISE DE SAINT-CYR	25184 / 83 112 0086 / SAINT-CYR-SUR-MER / EGLISE DE SAINT-CYR / LE VILLAGE / église / Epoque contemporaine	1983 :AK(230);	
87	CHATEAU DES PRADEAUX	22936 / 83 112 0087 / SAINT-CYR-SUR-MER / CHATEAU DES PRADEAUX / LES PRADEAUX / moulin / Epoque contemporaine	1983 :AL(4);	
88	POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !!	24326 / 83 112 0088 / SAINT-CYR-SUR-MER / POINTE GRENIER 2/SENTIER DU LITTORAL !! / POINTE GRENIER / production de plâtre / Epoque contemporaine	AT(729);AT(730);AT(731);	
89	SAINT-JEAN DU PYROULET	25185 / 83 112 0089 / SAINT-CYR-SUR-MER / SAINT-JEAN DU PYROULET // architecture religieuse / Epoque contemporaine		
90	SALLE (LA)	25738 / 83 112 0090 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / habitat / Gallo-romain	1983 :AC(93);	
91	SALLE (LA)	25739 / 83 112 0091 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE (LA) / L'ESTAGNOL / occupation / Moyen-âge	1983 :AC(93);	
92	SALLE NORD (LA)	25740 / 83 112 0092 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / chapelle / Epoque moderne	1983 :AB(244);AB(245);AB(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(512);	
93	SALLE NORD (LA)	25741 / 83 112 0093 / SAINT-CYR-SUR-MER / SALLE NORD (LA) / LA SALLE / habitat / Epoque moderne	:AB(244);AB(245);AB(249);AB(406);AB(482);AB(484);AB(487);AB(499);AB(512);	

Nota : Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information ; Dans la colonne "Numéro", les n° manquants correspondent à des informations non localisées.