



**DEPARTEMENT DU VAR**

---

**COMMUNE DE LA CROIX VALMER**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

***3. REGLEMENT D'URBANISME***

**MODIFICATION N°1**

POS approuvé le 30/11/1978  
Révision n°1 du POS approuvée le 28/02/1989  
Révision n°2 du POS approuvée le 30/04/1998  
Révision simplifiée du POS approuvée le 2/05/2005  
Révision n°3 du POS valant PLU approuvée le 17 décembre 2007  
Modification n°1 du PLU approuvée le

# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

<b>ARTICLE 1:</b> CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	page 2
<b>ARTICLE 2:</b> PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	page 2
<b>ARTICLE 3:</b> DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	page 2
<b>ARTICLE 4:</b> DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	page 3
<b>ARTICLE 5:</b> ISOLATION ACOUSTIQUE.....	page 5
<b>ARTICLE 6:</b> PISCINES.....	page 5
<b>ARTICLE 7:</b> STATIONNEMENT.....	page 5

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement, établi conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La CROIX VALMER, y compris sur le Domaine Public Maritime, ainsi que sur les parties du territoire recouvertes par les Zones d'Aménagement Concerté approuvées.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

2.1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.4, R. 111.15 et R.111.21.

2.2 - Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.3, L.111.9, L.111.10, R.111,1 R.111.3, R.111.2, R.111.21 du code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, lesquelles, créées en application de la législation particulière, sont reportées sur les documents graphiques et récapitulées dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme,

- éventuellement tous périmètres visés à l'article R.123.13 du code de l'urbanisme,

- la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, notamment le décret n°2004-310 du 29 mars 2004.

2.4 - Dans les zones d'intérêt historique répertoriées en annexe du présent règlement, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est imposé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, des sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

**Les zones urbaines et leurs secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :**

- la zone UA et les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd1 et UAd2,
- la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc,
- la zone UC et les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe,
- la zone UD et les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe
- la zone UE et le secteur UEa.
- la zone UF

**Les zones à urbaniser et leurs secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :**

- la zone IAU et les secteurs IAUa, et IAUb,
- la zone IIAU,
- la zone IIIAU.

**La zone agricole et ses secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :**

- la zone A et les secteurs Aa, Ab et Ac

**La zone naturelle et ses secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**

- la zone N et les secteurs Na, Na.a, Nb et Nc

#### **ARTICLE 4 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### 4.1 - Adaptations mineures :

Conformément à l'article L 123.1.14° du code de l'urbanisme, les règles et les servitudes définies au 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.

##### 4.2 - Autres dispositions :

###### *Endiguements des cours d'eau*

Les endiguements des cours d'eau et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

###### *Bâtiments existants*

Lorsqu'un bâtiment, existant légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ne peut, sauf dispositions contraires dudit règlement, être accordée que pour des travaux qui ont pour effet de rendre le bâtiment plus conforme avec les dites règles ( arrêt CE 27-05-88, SEKLER).

### *Ouvrages publics*

L'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou des établissements concourant aux missions de service public, peut être autorisée, nonobstant les règles applicables à la zone, sur présentation de justificatifs techniques et fonctionnels, sous réserve d'une bonne intégration au site.

### *Lotissements*

En application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans le document approuvé d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis calculée, conformément à l'article L315-3 du même code, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

En cas de divergence entre les règles d'urbanisme contenues dans le document approuvé d'un lotissement et celles du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles les plus restrictives contenues dans ces règlements sont applicables.

Figure en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues en application de l'article L315-3 du code de l'urbanisme.

### *Bâtiments sinistrés*

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le présent Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La reconstruction du dit bâtiment ne peut être autorisée que si la demande de permis de construire est déposée avant le terme de trois ans suivant la date constatée du sinistre.

### *Restauration de bâtiments*

Il peut être autorisé, sauf dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme, et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, 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.

Cependant, la reconstruction du dit bâtiment ne peut être autorisée que si la demande de permis de construire est déposée avant le terme des de trois ans suivant la date constatée du sinistre.

### *Démolition de constructions ou de bâtiments*

En applications des dispositions de l'article L 430-1 et suivants du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'une construction ou d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, situé dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire supplémentaire ou du site classé, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, doit être précédée d'un permis de démolir.

De même, la démolition de tout ou partie d'une construction ou d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, situé en dehors du périmètre du site inscrit à l'inventaire supplémentaire, ou du site classé, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, mais identifié comme élément de paysage à préserver, en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'un permis de démolir.

#### **ARTICLE 5 - ISOLATION ACOUSTIQUE.**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques de zonage du Plan Local d'Urbanisme par des sinusoïdes et des marges de recul) sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions résultant :

- de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

#### **ARTICLE 6 – PISCINES**

Les piscines doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux de lavage (tranchée filtrante ou puits d'infiltration) et d'un moyen de vidange vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde.

A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

#### **ARTICLE 7 – STATIONNEMENT**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de cette obligation, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations prévues en matière de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUX  
SECTEURS UAa, UAb, UAc, UAd1 et UAd2..... page 7

### CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ET AUX  
SECTEURS UBa, UBb ET UBc..... page 17

### CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ET AUX  
SECTEURS UCa, UCb, UCc, UCd ET UCe..... page 28

### CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD ET AUX  
SECTEURS UDa, UDb ET UDe..... page 40

### CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET AU  
SECTEUR UEa..... page 51

### CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF..... page 59

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**  
**ET AUX SECTEURS UAa, UAb, UAc, UAd1 et UAd2**

**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités dans laquelle les constructions sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur UAa, dans lequel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA,
- le secteur UAb, correspondant à l'îlot administratif du centre ville où sont implantés la mairie et la poste,
- le secteur UAc, correspondant à l'opération d'aménagement dite "ZAC de l'Odyssée",
- les secteurs UAd1 et UAd2, correspondant à l'îlot situé au droit du carrefour de la Croix.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels**

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes:

### **Constructions**

- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage d'entrepôt autres que celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélicoptères autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

### **Installations classées**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,

### **Carrières**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

### **Terrains de camping et stationnement des caravanes**

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

### **Installations et travaux divers**

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA1 sont admises

Les occupations et utilisations du sol visées ci-après, ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
  - les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour l'habitat,
  - les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient rendues nécessaires par une activité de commerce ou d'artisanat
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site,

-les travaux de reconstruction, d'aménagement, d'extension de tout ou partie des constructions et des bâtiments de caractère existants identifiés, au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques des dits constructions et bâtiments.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UA2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

#### Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Les constructions et les installations, à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

## Assainissement

### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, les ruisseaux et les caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, doivent être collectées puis conduites par une (des) canalisation enterrée, vers le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux prévus à cet effet, ou être épandues sur le terrain supportant la construction.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbure ou de gaz seront entièrement soustraits à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan local d'urbanisme, les constructions (débord de toitures non compris) ayant une façade confrontant une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, existante, à modifier ou à créer, doivent être implantées sur l'alignement des dites voies ou emprises. Les façades situées en rez-de-chaussée peuvent être admises avec un recul depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique afin de rendre possible la création de galeries commerciales.

Lorsqu'aux documents graphiques de zonage figure une zone nommée en légende "zone d'implantation des façades", les façades des constructions doivent être implantées à

l'intérieur de l'îlot formé par la dite zone. Des interruptions de façades peuvent être admises lorsque les dites façades atteignent une longueur égale ou supérieure à 20,00 mètres.

Dans le secteur UAc, les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation des constructions définie au plan graphique de zonage du présent Plan local d'urbanisme.

Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant.
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de service public.

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, dans la bande des 15,00 mètres mesurés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions (balcons compris) doivent être édifiées à partir d'une des deux limites latérales du terrain.

Lorsqu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme figure une zone nommée en légende "zone d'implantation des façades", les façades des constructions doivent être implantées à l'intérieur de la dite zone. Des interruptions de façades peuvent être admises lorsque les dites façades atteignent une longueur égale ou supérieure à 20,00 mètres.

Au delà de la bande des 15,00 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Dans le secteur UAc, les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation des constructions définie aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme plan.

Dans la zone UA et ses secteurs UAa, UAb, UAc et UAd, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant.
- pour les constructions, les parcs de stationnement, les ouvrages techniques, ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et que le bon éclairage des locaux soient assurés.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la bande des 15,00 mètres mesurés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % du terrain.

Au-delà de la bande des 15,00 mètres de profondeur mesurés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 15,00 mètres de profondeur, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Au delà de la bande des 15,00 mètres, une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie du terrain peut être admise :

-pour les constructions à usage commercial, artisanal et hôtelier,

-pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant.

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics

Dans le secteur UAc, l'emprise au sol des constructions doit s'inscrire dans la zone d'implantation des constructions définie aux documents graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme .

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure (cf schémas en annexes)**

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau pris dans l'axe de la chaussée de la RD 559, jusqu'à l'égout de la toiture.

Dans le secteur UAd1, la hauteur hors tout des constructions est mesurée depuis le niveau pris à l'axe de la chaussée de la RD 559.

Dans le secteur UAd2, la hauteur hors tout des constructions est limitée à la côte altimétrique 98 mesurée par rapport au niveau général de la France (NGF).

### Hauteur absolue

Sauf limitation de la hauteur indiquée aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à :

- 9,00 mètres dans la zone UA, sans excéder une hauteur au faîtage de 11,50 mètres,
- 6,50 mètres dans le secteur UAa, sans excéder une hauteur au faîtage de 9,00 mètres,
- 7,00 mètres dans l'îlot Ouest du secteur UAb, sans excéder une hauteur au faîtage de 9,50 mètres,
- 12,00 mètres dans l'îlot Est du secteur UAb, sans excéder une hauteur au faîtage de 14,50 mètres,
- 16,00 mètres dans le secteur UAc.
- 1,00 mètre mesuré depuis le niveau pris à l'axe de la chaussée de la RD 559 dans le secteur UAd1.
- à la côte 98 mesurée par rapport au niveau général de la France (NGF) dans le secteur UAd2.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'un bâtiment ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci après :

#### Éléments protégés au titre de la loi paysage

Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent

Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

### Couleurs

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### Façades

La longueur des façades ne comportant pas de décrochement est limitée à 12,00 mètres.

Les façades, balcons compris, doivent avoir un seul aplomb. Les balcons en débord des façades confrontant une (des) voie ouverte à la circulation publique ou une (des) emprise publique existante, à modifier ou à créer, sont interdits.

Les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux et de sable de carrière légèrement talochés ou frotassés. Leur tonalité doit s'apparenter à celle des terres et roches locales ou à l'environnement bâti conformément à la palette des couleurs déposée en mairie.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et présenter des linteaux horizontaux ou cintrés, la proportion des vides sur les pleins doit toujours être inférieure à 50%. Des proportions différentes peuvent être autorisées :

- pour les locaux commerciaux et de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.

Les rideaux métalliques en forme de grilles ne sont autorisées que pour les locaux commerciaux et les locaux de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les infrastructures liées au confort des constructions, notamment les climatiseurs, doivent être installées sur les façades ne confrontant pas les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques doivent, si possible, être encastrés sans débordement du nu de la façade. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Les façades horizontales doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal». Sur les constructions et les bâtiments de caractère identifiés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, les génoises sont obligatoires si les dits bâtiments et constructions comportent déjà cet élément architectural.

Les maçonneries de pierres doivent être laissées «brut de montage» avec écailles; les joints lissés au fer sont interdits.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées à l'aide de tuiles rondes de type «canal» préférentiellement, ou «romane», dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de murs pleins, grilles, grillages ou ferronneries ou de murs pleins surmontés de grilles, grillages, ou de ferronneries. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques sont interdits.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus d'un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 110% de l'emprise de chaque construction.

Les affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de parc de stationnement en sous-sol ne sont pas tenus au respect de cette disposition.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule, y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitation : une place de parking ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SHON,
- de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de restauration

-hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre,

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

#### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

Les jardins et les parcs accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage 3a du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable. En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**  
**ET AUX SECTEURS UBa, UBb ET UBc**

Caractère de la zone

Dans cette zone où l'urbanisation s'est développée généralement en continuité du centre ville, les constructions sont édifiées en ordre discontinu dense. La vocation de la zone UB est d'accueillir l'habitat, les commerces et les activités économiques compatibles avec le dit habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UBa lequel, au regard de la sensibilité des terrains concernés, situés à l'entrée Nord du centre ville, impose des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone UB,
- le secteur UBb constitué d'un îlot d'habitat individuel, de hauteur inférieure à celle de la zone UB,
- le secteur UBc correspondant au hameau du Brost.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes:

### **Constructions**

- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'entrepôt autres que celles visées à l'article UB2,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélicoptères autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

### **Installations classées**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,

### **Carrières**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

### **Terrains de camping et stationnement des caravanes**

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

### **Installations et travaux divers**

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB1 sont admises

Les occupations et utilisations du sol visées ci-après, ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour l'habitat,
- les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient rendues nécessaires par une activité de commerce ou d'artisanat
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site,

-les travaux de reconstruction, d'aménagement, d'extension de tout ou partie des constructions et des bâtiments de caractère existants identifiés, au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques des dits constructions et bâtiments.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UB2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

#### Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

## Assainissement

### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

Dans le secteur UBc, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public communal d'assainissement, constatée par le service public compétent, les eaux usées doivent être évacuées dans une installation répondant aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, doivent être collectées puis conduites par une (des) canalisation enterrée vers le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux prévus à cet effet, ou être épandues sur le terrain supportant la construction.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade (s) pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb, la surface minimale de terrain constructible n'est pas réglementée.

Dans le secteur UBc, la surface minimale de terrain constructible n'est pas réglementée si la construction à usage d'habitation ou abritant une (des) activité est raccordée au réseau public communal d'assainissement. Dans le cas contraire, la surface minimale de terrain constructible est fixée à 1500 m<sup>2</sup>, situés en totalité dans ce secteur.

Une surface de terrain inférieure à celle exigée ci avant, peut être admise en cas :

-d'extension d'une construction ou d'un bâtiment existant légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, implanté sur un

terrain dont la surface est inférieure à 1500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas la surface hors oeuvre nette totale (existante+extension) est limitée aux possibilités de construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol défini à l'article UB 14,

-pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

-d'édification d'une construction annexe constituant la dépendance d'une habitation existante implanté légalement sur un terrain dont la surface est inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

-d'implantation des constructions, des ouvrages techniques ou des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements concourant aux missions des services publics .

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toiture compris) doit être implanté à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD559,
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ou et des emprises publiques.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- dans le secteur UBc pour poursuivre l'organisation urbaine particulière du hameau,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public,
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets ménagers, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), édifée postérieurement à la date d'approbation du présent règlement, au point le plus proche de la limite séparative, doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Dans le secteur UBc, les constructions doivent être implantées de sorte que la distance maximale entre au moins une façade de la dite construction et une façade de la construction voisine existante la plus proche n'excède pas 8,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles édictées ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

L'implantation de constructions sur limites séparatives peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur cette limite séparative. Dans ce cas la construction à édifier peut être réalisée sans dépasser de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et que le bon éclairage des locaux soient assurés.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (piscines comprises) est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions à usage de stationnement, constituant les dépendances des constructions à usage d'habitations ou abritant des activités existant légalement, implantées sur des terrains dont la surface est inférieure à celle requise par l'article UB5, est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Une emprise au sol supérieure peut être admise :

- pour les constructions à usage hôtelier,
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles édictées ci-avant,

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Conditions de mesure (cf schémas en annexes)

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à :

- 9,00 mètres dans la zone UB,
- 6,50 mètres dans les secteurs UBa, UBb et UBc,
- 3,50 mètres hors tout, dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc, pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines ainsi que pour les constructions à usage de stationnement.

Sur les terrains en pente :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plancher de plain pied, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :
  - . 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 5,50 mètres si la pente est supérieure à 20%.
- lorsque la construction comporte plus d'un niveau de plancher, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :
  - . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 3,00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

La hauteur des constructions constituant les dépendances des habitations, implantées sur limites séparatives est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'une construction ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, ou la modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et la modification des constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci après :

### **Couleurs**

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### **Façades**

Les ouvertures doivent être, de préférence, plus hautes que larges. Des proportions différentes sont admises pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en fond de loggias.

Les rideaux métalliques en forme de grilles ne sont autorisées que pour les locaux commerciaux et les locaux de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments. Cette disposition n'est pas applicable aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics lorsque la nature de l'activité l'exige.

Les infrastructures liées au confort des constructions, notamment les climatiseurs, doivent être installées sur les façades ne confrontant pas les voies publiques ou privées, ou les emprises publiques.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres confrontant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques doivent, si possible, être encastrés sans débordement du nu de la façade.

Les façades doivent comporter au moins un rang de génoise réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal». Sur les constructions et les bâtiments de caractère identifiés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L 123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, la génoise est obligatoire si le bâtiment comporte déjà cet élément architectural.

Les maçonneries de pierres doivent être laissées «brut de montage» avec écailles, les joints lissés au fer sont interdits.

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire, doivent être intégrés aux façades aussi discrètement que possible.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées en tuiles rondes de type «canal» ou «romane», dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, sauf dans le secteur UBc.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages ou ferronneries ou de murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les aires de jeux et de sport.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques sont interdits.

La hauteur des murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes à usage d'habitation est limitée à 1,80 mètre.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus d'un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 130% de l'emprise de chaque construction.

Les affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de parcs de stationnement en sous-sol ne sont pas tenus au respect de cette disposition.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule, y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitation : 1,5 place de parking ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON,
- de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de restauration
- hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre,

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à :

- 0,45 dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb,
- 0,20 dans le secteur UBc.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions, aux ouvrages techniques ou aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

Conformément à l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une partie est détachée, depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement

utilisés, il ne peut y être édifiée une construction dans la partie détachée, que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ET AUX SECTEURS UCa, UCb, UCc, UCd ET UCe**

##### Caractère de la zone

Cette zone et ses secteurs caractérisent un tissu pavillonnaire à caractère résidentiel. Elle comprend cinq secteurs distinguant les caractéristiques spécifiques des lieux résidentiels :

- le secteur UCa; il s'agit des quartiers résidentiels occupant la partie Est du territoire communal au confront des massifs du Cap Lardier et de Valescure, ou bien situés à proximité de la bande côtière ,
- le secteur UCb, se rapporte au quartier "des Villas" dites de caractère,
- le secteur UCc, concerne les quartiers résidentiels de faible densité de Cavalière et de Sylvabelle,
- le secteur UCd destiné à l'accueil d'hébergement de loisirs à gestion collective,
- le secteur UCe, correspondant aux terrains de camping et de caravanage.

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

##### Rappels

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes:

#### **Constructions**

- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- dans les secteurs UCd et UCe, les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UC2
- dans les secteurs UCd le changement de destination des constructions existantes, ainsi que l'augmentation de la surface de plancher développée hors oeuvre brute et hors oeuvre nette,
- les hélisurfaces autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

#### **Installations classées**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,

#### **Carrières**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

#### **Terrains de camping et stationnement des caravanes**

- les terrains de camping et de caravanage, sauf dans les secteurs UCd et UCe,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles, sauf dans les secteurs UCd et UCe,
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances sauf dans le secteur UCd
- le camping et le caravaning, y compris le camping car sauf dans les secteurs UCd et UCe.

#### **Installations et travaux divers**

- -les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

## **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et les utilisations du sol non visées à l'article UC1 sont admises

Les occupations et les utilisations du sol visées ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal, sauf dans les secteurs UCd et UCe, à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site,
- les travaux de reconstruction, d'aménagement, d'extension et de modification, de tout ou partie des constructions et des bâtiments de caractère existants identifiés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques des dits bâtiments,
- dans les secteurs UCd et UCe sont admises les constructions à usage d'habitation destinées à l'hébergement de loisirs à gestion collective et celles destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux est directement liée et nécessaire à la direction et (ou) au gardiennage des installations,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UC2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCc, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public communal d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées dans une installation répondant aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraits à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain (ou tranche de terrain) doit avoir une surface minimale située dans la zone de :

- 1200 m<sup>2</sup> dans la zone UC si le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Cette superficie est portée à 1500 m<sup>2</sup> en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement.
- 1750 m<sup>2</sup> dans les secteurs UCa et UCb
- 5000 m<sup>2</sup> dans le secteur UCc

Dans chacune de ces zones il ne peut y avoir qu'une construction à usage d'habitation par terrain.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'hébergement hôtelier.

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée dans les secteurs UCd et UCe.

Une surface de terrain inférieure à celles exigées ci-avant, peut être admise dans le cas :

- de lotissements approuvés antérieurement au présent Plan Local d'Urbanisme, ayant ou n'ayant pas conservé leur règlement d'urbanisme
- d'extension d'une construction ou d'un bâtiment existant légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement et ne disposant pas de la superficie minimale exigée. Dans ce cas, la dite extension est limitée aux possibilités de construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol défini à l'article UC 14,
- de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles édictées ci-avant,
- d'édification d'une construction annexe constituant la dépendance d'une habitation existante légalement,
- d'implantation des constructions, des ouvrages techniques ou des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements concourant aux missions de service public .

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD559,

- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public,
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets ménagers, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers,
- pour les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol.

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

L'implantation de constructions sur limites séparatives peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur cette limite séparative. Dans ce cas la construction à édifier peut être réalisée sans dépasser de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairage des locaux soient assurés.

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines, ainsi que les abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines doivent être implantés dans une bande d'une largeur limitée à 10,00 mètres, mesurés depuis le bord intérieur de la piscine.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Conditions de mesure (cf schémas en annexes)

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### Hauteur absolue des constructions

La hauteur mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à 6,50 mètres et deux niveaux de plancher, sans pouvoir excéder 8,00 mètres hors tout.

La hauteur des constructions à usage de stationnement, de locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines ainsi que d'abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines, mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Dans les secteurs UCd et UCe, la hauteur des constructions à usage d'habitation légère de loisirs, mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

### Décaissements, soutènements et terrassements :

Sur les terrains en pente :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plancher de plain pied, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :

. 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,

- . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
- . 5.50 mètres si la pente est supérieure à 20%.

- lorsque la construction comporte plus de un niveau de planche, la hauteur des décaissements amonts ne peut être supérieure à :

- . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
- . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
- . 3.00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'un bâtiment ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Couleurs**

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### **Matériaux**

Les constructions recourant à l'architecture de bois ne sont pas admises dans le secteur UCb

### **Façades**

Les ouvertures doivent être, de préférence, plus hautes que larges. Des proportions différentes sont admises :

- en cas d'architecture contemporaine,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

Les rideaux métalliques en forme de grilles ne sont autorisées que pour les locaux commerciaux et les locaux de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les infrastructures liées au confort des constructions, notamment les climatiseurs, doivent être installées sur les façades ne confrontant pas les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres confrontant

les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques doivent si possible être encadrés sans débordement du nu de la façade.

Les façades horizontales doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal». Sur les constructions et les bâtiments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, la génoise est obligatoire que si les dits bâtiments et constructions comportent déjà cet élément architectural. Les constructions recourant à l'architecture extérieure de bois ainsi que les constructions d'architecture contemporaine ne sont pas tenues à cette obligation.

Les maçonneries de pierres doivent être laissées «brut de montage» avec écailles; les joints lissés au fer sont interdits.

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés aux façades aussi discrètement que possible.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées en tuiles rondes de type «canal» ou «romane», dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

Dans le secteur UCb, les garde-corps réalisés à l'aide de balustres maçonnés, bordant les terrasses en toitures peuvent être autorisés.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ferronneries ou de murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

Les murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes à usage d'habitation ont une hauteur et une longueur respectivement limitée à 1,80 mètre et 10,00 mètres.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publiques et les emprises publiques sont interdits. Des clôtures différentes peuvent être admises pour les aires de jeux et de sport.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus d'un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 130% de l'emprise de chaque construction.

Les affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de parcs de stationnement en sous-sol ne sont pas tenus au respect de cette disposition.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

#### Éléments protégés au titre de la loi paysage

Les travaux exécutés sur les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage, notamment dans le secteur UCb, du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt architectural.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints en façades des constructions et des bâtiments de caractère, notamment dans le secteur UCb, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitation : une place de parking ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON,
- de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de restauration
- hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette,

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Généralités

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet comparable et replanté sur le terrain même.

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

### Espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent représenter au minimum :

- 70% de la superficie totale du terrain en zone UC et dans les secteurs UCa et UCb
- 85% de la superficie totale du terrain dans le secteur UCc

### Éléments protégés au titre de la loi paysage

Les jardins et les parcs accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage, notamment dans le secteur UCb du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés ou reconstitués avec des essences équivalentes sans délai après travaux.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité comme suit :

#### Dans la zone UC :

- 0,15 pour les constructions à usage d'habitation. En toutes les hypothèses, pour chaque terrain constructible, ou terrain obtenu éventuellement après division :
  - . la surface hors oeuvre nette maximale est limitée à 300 m<sup>2</sup>,
  - . la surface hors oeuvre brute maximale, à l'exception de celle des toitures terrasses, est limitée à 180% de la surface hors oeuvre nette, sans pouvoir excéder 540 m<sup>2</sup>.
- 0,30 pour les hôtels existants antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

#### Dans les secteurs UCa et UCb :

- 0,10 pour les constructions à usage d'habitation. En toutes les hypothèses, pour chaque terrain constructible, ou terrain obtenu éventuellement après division :
  - . la surface hors oeuvre nette maximale est limitée à 300 m<sup>2</sup>,
  - . la surface hors oeuvre brute maximale, à l'exception de celle des toitures terrasses, est limitée à 180 % de la surface hors oeuvre nette, sans pouvoir excéder 540 m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur UCc :

- 0,08. En toutes les hypothèses, pour chaque terrain constructible, ou terrain obtenu

éventuellement après division :

- . la surface hors oeuvre nette maximale est limitée à 400 m<sup>2</sup>,
- . la surface hors oeuvre brute maximale, à l'exception de celle des toitures terrasses, est limitée à 150 % de la surface hors oeuvre nette, sans pouvoir excéder 600 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs UCd et UCe :

- le coefficient d'occupation n'est pas réglementé,
- la surface de plancher hors oeuvre nette existante à la date d'approbation du présent règlement ne peut être augmentée,
- la densité des terrains de camping et de caravanage est limitée à 25 emplacements par hectare.
- chaque terrain à usage de camping et de caravanage permanent ne peut accueillir plus de 35 habitations légères de loisir ou 20% du nombre d'emplacements de tentes ou de caravane. En outre la surface hors oeuvre nette d'une habitation légère de loisir est limitée à 35 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb et UCc :

- le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions, aux ouvrages techniques ou aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- conformément à l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une partie est détachée, depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être édifiée une construction dans la partie détachée, que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

**CHAPITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**  
**ET AUX SECTEURS UDa, UDb, ET UDc**

**Caractère de la zone**

La zone UD correspond au programme d'habitat et d'équipements réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement dite Zone d'Aménagement Concerté des Hameaux de la Croix-Valmer.

Elle comporte trois secteurs :

- le secteur UDa, correspondant à un îlot d'habitations individuelles,
- le secteur UDb, affecté aux équipements publics administratifs,
- le secteur UDc affecté aux équipements publics de sports et de loisirs.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels**

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

## **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes:

### **Constructions**

- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélicoptères autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

### **Installations classées**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,

### **Carrières**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

### **Terrains de camping et stationnement des caravanes**

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

### **Installations et travaux divers**

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

## **ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et les utilisations du sol non visées à l'article UD1 sont admises

Les occupations et les utilisations du sol visées ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour l'habitat,

- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site,

-les travaux de reconstruction, d'aménagement, d'extension et de modification, de tout ou partie des constructions et des bâtiments de caractère existants identifiés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques des dits bâtiments,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UD2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, de caractéristiques suffisantes, répondant à l'importance et à la destination des constructions, des aménagements ou des installations à réaliser. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, du brancardage etc.....

La largeur des voies ne saurait être inférieure à :

- 10,00 mètres dans la zone UD,
- 8,00 mètres pour les sections de voies C et B dans le secteur UDa,
- 6,00 mètres pour les sections de voies F, G, et H dans le secteur UDa.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### Eaux usées

Les construction et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et les caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade (s) pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraits à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

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

Sauf dispositions particulières figurant au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD 559,
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies dans la zone UD et le secteur UDa,

- 2,00 mètres de l'alignement des autres voies dans le secteur UDb,
- non règlementé dans le secteur UDC.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
  - en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
  - pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public,
  - pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets ménagers, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.
- pour les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol.

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

Sauf obligations portées au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction, doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la hauteur de la construction moins 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public .

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

Dans la zone UD :

Entre les façades formant pignons, la distance minimale est fixée à 2,00 mètres.

Entre les façades disposant de jours principaux, la distance minimale n'est pas fixée, mais doit satisfaire au bon éclairage des locaux, le niveau de faitage du bâtiment aval ne peut excéder un plan horizontal situé à 1,00 mètre au dessus du niveau rez-de-jardin du bâtiment amont. Cette règle ne s'applique que dans la zone limitée par les plans verticaux perpendiculaires à la façade principale du bâtiment.

#### Dans le secteur UDa :

Les constructions peuvent être, soit jointives en bande diagonale ou linéaire ou en grappe, soit séparées les unes des autres. Dans ce cas, entre les façades formant pignons, la distance minimale est fixée à 2,00 mètres. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre lorsque deux constructions villas d'un même groupement sont reliées par une toiture.

Entre les façades disposant de jours principaux, la distance minimale n'est pas fixée, mais doit satisfaire au bon éclairage des locaux, le niveau de faitage du bâtiment aval ne peut excéder un plan horizontal situé à 1,00 mètre au dessus du niveau rez-de-jardin du bâtiment amont. Cette règle ne s'applique que dans la zone limitée par les plans verticaux perpendiculaires à la façade principale du bâtiment.

#### Dans les secteurs UDb et UDc :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et que le bon éclairage des locaux soient assurés.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée comme suit :

- 20% dans la zone UD et le secteur UDa,
- non réglementée dans les secteurs UDb et UDc.

Une emprise au sol supérieure peut être admise :

- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.
- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain aménagé jusqu'à l'égout de la toiture.

Dans la zone UD, lorsque le sol ou la voie longeant le bâtiment est en pente, les façades sont divisées en section de 30,00 mètres de longueur; dans ce cas, la hauteur de la construction prise en compte est la hauteur moyenne de la section considérée.

Dans les secteurs UDa, UDb et UDc, la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du terrain aménagé jusqu'à l'égout de la toiture.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit être joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à :

- 11,00 mètres et RC+3 niveaux de plancher dans la zone UD,
- 6,00 mètres et RC+1 niveau de plancher dans le secteur UDa,
- 9,00 mètres dans le secteur UDb,
- 8,00 mètres dans le secteur UDC

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur maximum 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'un bâtiment ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Sur les terrains en pente :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plancher de plain pied, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :

- . 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,
- . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
- . 5,50 mètres si la pente est supérieure à 20%.

- lorsque la construction comporte plus de un niveau de plancher, la hauteur des décaissements amonts ne peut être supérieure à :

- . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
- . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
- . 3,00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- en cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Excepté pour les constructions et les bâtiments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, pour lesquels les travaux de toute nature ayant pour effet de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt architectural sont interdits, les constructions et la modification des constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après :

### Abords

Les abords et les revêtements du sol doivent être réalisés à l'aide de pierres dites "du pays" ou des carreaux de terre cuite. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UDC.

### Couleurs

Le badigeon des façades doit être réalisé en harmonie avec les tons des bâtiments voisins.

Les tons vifs (rouges, jaune, violet etc.....) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon rustique dans les tons pastels clairs. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UDC.

### Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec celle-ci.

La décoration de murs pignon dégradés ou inesthétiques peut être exigée par l'autorité compétente, même s'il s'agit de pignons d'un immeuble contigu à la propriété.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres confrontant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques doivent, si possible, être encastrées sans débordement du nu de la façade.

Les volets doivent être battants et réalisés de préférence en bois à lames ou à persiennes.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en fond de loggias.

Les rideaux métalliques en forme de grilles ne sont autorisés que pour les locaux commerciaux et les locaux de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les façades horizontales doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal». Sur les constructions et les bâtiments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, la génoise est obligatoire que si les dits bâtiments et constructions comportent déjà cet élément architectural.

Les balcons peuvent être autorisés si leur longueur est en harmonie avec celle de la façade sur lesquels ils sont projetés. Les rambardes doivent avoir des formes simples. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UDC.

Les panneaux solaires destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés aux façades, aussi discrètement que possible.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées en tuiles rondes de type «canal» ou «romane», dont le ton, doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UDC.

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire, intégrés ou superposés aux couvertures, doivent être aussi discrets que possible. Dans tous les cas il doivent être disposés parallèlement à la pente de la couverture et en dessous du niveau de la ligne faîtière.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ferronneries ou murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les clôtures limitant les terrains affectés à la jouissance privative doivent être constituées de grillage de teinte verte d'une hauteur limitée à 0,80 mètre, doublé d'une haie vive d'une hauteur limitée à 1,00 mètre. Les murettes formant la base de la clôture sont interdites.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les aires de jeux et de sport.

Les murs pleins doivent être réalisés à l'aide de matériaux comparables à ceux utilisés en façades principales. Un Aménagement différent doit être soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques sont interdits.

La hauteur des murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes à usage d'habitation est limitée à 1,80 mètre.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus de un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 130% de l'emprise d'une construction.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

*Eléments protégés au titre de la loi paysage*

Les travaux exécutés sur les constructions de caractère identifiées et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints en façades des constructions et des bâtiments de caractère, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction de tout ou partie des dites façades.

**ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs UD et Uda, il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitation : une place de parking ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON,
- de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de restauration
- hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Dans le secteur UDb doivent être aménagées 45 places de stationnement.

Dans le secteur UDc doivent être aménagées 20 places de stationnement.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet comparable et replanté sur le terrain même.

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

*Eléments protégés au titre de la loi paysage*

Les jardins et les parcs accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du

code de l'urbanisme doivent être conservés ou reconstitués avec des essences équivalentes sans délai après travaux.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé, cependant la surface hors œuvre nette maximum est limitée à :

- 11 820 m<sup>2</sup> dans la zone UD,
- 23 110 m<sup>2</sup> dans le secteur UDa,
- 849 m<sup>2</sup> dans le secteur UDb,
- 250 m<sup>2</sup> dans le secteur UDC,

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions, aux ouvrages techniques ou aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**CHAPITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**  
**ET AU SECTEUR UEa**

Caractère de la zone

Cet zone est destinée à accueillir des constructions et des installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Elle comprend un secteur UEa, correspondant aux installations de distribution d'hydrocarbures existantes au lieu dit La Douane.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Dans la partie du territoire communal inscrite à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 421-28 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- . les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- . les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

**ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celle visées à l'article UE 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélicoptères autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles,
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les villages de vacances,
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

Installations et travaux divers

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins des services publics et pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et les utilisations du sol non visées à l'article UE1 sont admises.

Les occupations et les utilisations du sol visées ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires aux activités admises dans la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition que ces habitations soient directement nécessaires à la direction et au gardiennage des installations. En outre ces habitations doivent être intégrées dans le bâtiment de l'activité.
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site.

Dans le secteur UEa, uniquement les travaux de reconstruction après sinistre, l'entretien et la modification des constructions et installations existantes strictement nécessaires à l'activité de distribution des hydrocarbures.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UC2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

### Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau

Les constructions et les installations à usage d'activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux résiduaires doivent subir un traitement préalablement à leur rejet dans le réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, les ruisseaux et les caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne .

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public communal d'assainissement des eaux usées.

Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraits à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

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

Sauf obligations portées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions (débords de toitures compris), doivent être implantées à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD559,
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publiques ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public .
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.
- pour les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol.

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

Sauf obligations portées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point de la construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

L'implantation de constructions sur limites séparatives peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur cette limite séparative. Dans ce cas la construction à édifier peut être réalisée sans dépasser de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et que le bon éclairage des locaux soient assurés.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (piscines non comprises) est limitée à

- 50 % de la superficie du terrain,
- non réglementée dans le secteur UEa.

Une emprise au sol supérieure peut être admise :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les installations de distribution d'hydrocarbures,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conditions de mesure (cf schémas en annexes)

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### Hauteur absolue

La hauteur est mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9,00 mètres dans la zone UE et 6,50 mètres dans le secteur UEa.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre, sans excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- si elle est dûment justifiée par les caractéristiques techniques de la construction ou par la nature de l'activité.
- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux brillants recouvrant les façades et les toitures sont interdits.

### Couleurs

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### Toitures

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire, intégrés ou superposés aux couvertures, doivent être aussi discrets que possible. Dans tous les cas il doivent être disposés parallèlement à la pente de la couverture et en dessous du niveau de la ligne faîtière. L'eau de ruissellement des toitures doit être évacuée par des gouttières ou des chéneaux.

### Publicité et enseignes

Les panneaux publicitaires, les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible.

Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ferronneries ou de murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publiques et les emprises publiques sont interdits.

La hauteur des murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes est limitée à 1,80 mètre.

Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision doivent être aussi discrètes que possible.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé des aires de stationnement et d'évolution des véhicules en quantité suffisante.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sauf dans le secteur UEa, les surfaces libres de toute construction, de voirie ou d'aires d'évolution des véhicules, doivent être plantées.

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet de taille comparable et replanté sur le terrain même.

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement au sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations. De plus, doivent être plantés en pleine terre deux arbres adaptés aux caractéristiques climatiques méditerranéennes, pour quatre emplacements de stationnement. La plantation des arbres peut être réalisée indifféremment sur l'emprise du parc de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

La surface hors oeuvre brute des habitations visées à l'article UE 2 est limitée à 170 m<sup>2</sup> par activité.

**CHAPITRE VI**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone

Cette zone, située dans la continuité urbaine du centre ville au lieu dit Gassinières, est destinée à accueillir de façon dominante des équipements publics administratifs .

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Dans la partie du territoire communal inscrite à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 421-28 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- . les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- . les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

**ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UF2,
- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélisurfaces autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

Installations classées

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UF2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

Installations et travaux divers

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

**ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et les utilisations du sol non visées à l'article UF1 sont admises.

Les constructions, les ouvrages, les installations et les dépendances techniques nécessaires au fonctionnement des services publics administratifs.

Les constructions à usage d'habitation.

Les occupations et les utilisations du sol visées ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires ou indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE**Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article UF2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

### Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraits à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

**ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toiture compris) doit être implanté à une distance minimale de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou et des emprises publiques.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public,
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets ménagers, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.

**ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf obligations portées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point de la construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

L'implantation de constructions sur limites séparatives peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur cette limite séparative. Dans ce cas la construction à édifier peut être réalisée sans dépasser de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et que le bon éclairage des locaux soient assurés.

### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (piscines comprises) est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Une emprise au sol supérieure peut être admise pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Conditions de mesure (cf schémas en annexes)

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

#### Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à :

- 6,50 mètres.
- 3,50 mètres hors tout, pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines ainsi que pour les constructions à usage de stationnement.

Sur les terrains en pente :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plancher de plain pied, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :
  - . 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,

. 5,50 mètres si la pente est supérieure à 20%.

- lorsque la construction comporte plus de un niveau de plancher, la hauteur des décaissements amonts ne peut être supérieure à :

- . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
- . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
- . 3.00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

La hauteur des constructions constituant les dépendances des habitations, implantées sur limites séparatives est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'une construction ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et la modification des constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci après :

### **Couleurs**

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### **Façades**

Les ouvertures doivent être, de préférence, plus hautes que larges. Des proportions différentes sont admises pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en fond de loggias.

Les infrastructures liées au confort des constructions, notamment les climatiseurs, doivent être installées sur les façades ne confrontant pas les voies publiques ou privées, ou les emprises publiques.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres confrontant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques doivent, si possible,

être encadrés sans débordement du nu de la façade.

Les façades horizontales doivent comporter au moins un rang de génoise réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal».

Les maçonneries de pierres doivent être laissées «brut de montage» avec écailles, les joints lissés au fer sont interdits.

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés aux façades aussi discrètement que possible.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées en tuiles rondes de type «canal» ou «romane», dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ferronneries ou de murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

Des grilles de nature différente peuvent être admises :

- pour les bâtiments administratifs, leurs dépendances et installations techniques,
- pour les aires de jeux et de sport.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques sont interdits.

La hauteur des murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes à usage d'habitation est limitée à 1,80 mètre.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus d'un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

Des antennes différentes peuvent être admises pour les équipements techniques de réception de signaux radioélectriques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 130% de l'emprise de chaque construction.

Les affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de parcs de stationnement en sous-sol ne sont pas tenus au respect de cette disposition.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

-d'habitation : une place de parking ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

-service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet de taille comparable et replanté sur le terrain même.

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU ET AUX  
SECTEURS IAUa ET IAUb.....page 68

### CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU.....page 78

### CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIAU.....page 80

### CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX  
SECTEURS Aa, Ab ET Ac..... page 82

### CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AUX  
SECTEURS Na, Na.a, Nb ET Nc..... page 91

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU**  
**ET AUX SECTEURS IAUa ET IAUb**

**Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux parties du territoire communal, dont les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone IAU est destinée à accueillir des habitations et des équipements publics, conformément aux orientations d'aménagement du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle comporte un secteur IAUa et un secteur IAUb.

Dans cette zone et ses secteurs, l'urbanisation se réalisera progressivement en la forme:

- d'habitat de type collectif et d'équipements publics dans la zone IAU,
- d'habitat individuel groupé et d'équipements publics dans le secteur IAUa,
- d'habitat individuel isolé et d'équipements publics dans le secteur IAUb.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels**

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R421.20 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

**ARTICLE IAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Constructions**

- les constructions non incluses dans un programme d'aménagement tel que défini à l'article IAU5,
- les constructions destinées à une fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IAU2,

- les constructions à usage de para-hôtellerie,
- les hélisurfaces autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

#### Installations classées

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IAU2,

#### Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sol et du sous-sol,

#### Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances
- le camping et le caravaning, y compris le camping car

#### Installations et travaux divers

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...),

### **ARTICLE IAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et les utilisations du sol non visées à l'article IAU1 sont admises.

Les occupations et les utilisations du sol visées ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires ou indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent atteinte au caractère du site,

#### Conditions d'aménagement et d'équipement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU et de ses secteurs IAUa et IAUb, doit respecter les conditions suivantes :

- dans la zone IAU où l'urbanisation est mise en oeuvre en la forme d'habitat collectif et individuel groupé, la taille des programmes d'aménagement ne saurait être inférieure à 10 logements,
- dans le secteur IAUa, où l'urbanisation est mise en oeuvre en la forme d'habitat individuel groupé dès achèvement de 80% du programme de logements autorisé dans la zone IAU, la taille des programmes d'aménagement ne saurait être inférieure à 10 logements,
- dans le secteur IAUb où l'urbanisation est mise en oeuvre en la forme d'habitat individuel isolé dès achèvement de 80% du programme de logements autorisé dans le secteur IAUa, la taille des programmes d'aménagement ne saurait être inférieure à 5 logements.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article IAU2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 et suivants du code civil.

La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute autorisation du droit des sols peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.
- 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.

#### Voirie

Tout terrain devant accueillir des constructions, des installations ou des aménagements, doit être desservi par une (des) voie(s) ouverte(s) à la circulation publique dont la largeur ne saurait être inférieure à 4,00 mètres.

Une largeur de voie inférieure à 4,00 mètres peut être admise en cas de travaux de rénovation ou de modification des constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie doit être réservée.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature seront réalisés en souterrain et noyés dans la (les) façade pour les sections aériennes.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception des signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques seront collectives. En toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

Les réservoirs d'hydrocarbures ou de gaz seront entièrement soustraites à la vue depuis les voies et les emprises publiques.

### **ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### Conditions d'aménagement et d'équipement

Pour accueillir un programme d'aménagement visé à la rubrique conditions d'aménagement et d'équipement, de l'article IAU2, chaque terrain doit avoir une surface minimale de :

- 2200 m<sup>2</sup> dans la zone IAU,
- 2000 m<sup>2</sup> dans le secteur IAUa,
- 1500 m<sup>2</sup> dans le secteur IAUb.

La surface des lots ou des parcelles constructibles situés à l'intérieur des programmes d'aménagement n'est pas réglementée.

Une surface de terrain inférieure à celles exigées ci-avant, peut être admise dans le cas :

- d'extension d'une construction ou d'un bâtiment existant légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, implanté sur un terrain dont la surface est inférieure à celle visée au paragraphe précédant. Dans ce cas, la dite extension

est limitée aux possibilités de construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol défini à l'article IAU14,

-de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

-d'édification d'une construction à usage de stationnement constituant la dépendance d'une habitation existant légalement, implantée sur un terrain dont la surface est inférieure à celle visée au paragraphe précédant.

-d'implantation des constructions, des ouvrages techniques ou des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements concourant aux missions de services publics.

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

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale de 5,00 mètres mesurés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,

-dans le cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics .

- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets ménagers, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.

- pour les constructions à usage de stationnement réalisées en sou-sol.

### **ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des opérations d'aménagement présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale,
- dans le cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics.

A l'intérieur des programmes d'aménagement, l'implantation de constructions sur la (les) limite séparative peut être admise.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairage des locaux soient assurés.

### **ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (piscines non comprises) est limitée à:

- 60% dans la zone IAU,
- 30% dans le secteur IAUa,
- 20% dans le secteur IAUb.

Une emprise au sol supérieure peut être admise :

- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.
- dans le cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

### **ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conditions de mesure (cf schémas en annexes)

Sur terrain plat, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux.

Un minimum de trois points altimétriques du terrain avant travaux doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

## Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à :

- 9,00 mètres dans la zone IAU
- 6,50 mètres dans les secteurs IAUa et IAUb,
- 3,50 mètres hors tout, dans la zone IAU et les secteurs IAUa et IAUb pour les constructions à usage de stationnement, de locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines ainsi que pour les abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines.

Sur les terrains en pente :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plancher de plain pied, la hauteur des décaissements amont ne peut être supérieure à :
  - . 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 5.50 mètres si la pente est supérieure à 20%.
- lorsque la construction (hormis la piscine) comporte plus de un niveau de plancher, la hauteur des décaissements amonts ne peut être supérieure à :
  - . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 3.00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

Dans la zone IAU, cette disposition n'est pas applicable aux constructions à usage de stationnement réalisées en sous sol.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus sont limités à une hauteur moyenne de 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'un bâtiment sont limités à une hauteur moyenne de 1,50 mètre sans excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics
- dans le cas de reconstruction après sinistre, de rénovation, d'aménagement ou de modification de constructions existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement

## **ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et la modification des constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci après :

### Couleurs

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### Façades

Les ouvertures doivent être, de préférence, plus hautes que larges. Des proportions différentes sont admises:

- en cas d'architecture contemporaine,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics.

Les volets roulants ne sont autorisés qu'en fond de loggias.

Les rideaux métalliques en forme de grilles ne sont autorisées que pour les locaux commerciaux et les locaux de service situés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les infrastructures liées au confort des constructions, notamment les climatiseurs, doivent être installées sur les façades ne confrontant pas les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres confrontant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques doivent, si possible, être encastrés sans débordement du nu de la façade.

Les façades horizontales doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles rondes de type «canal».

Les maçonneries de pierres doivent être laissées «brut de montage» avec écailles, les joints lissés au fer sont interdits.

Les panneaux destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés aux façades aussi discrètement que possible.

### Couvertures

Les couvertures doivent comporter au moins une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité. Elles doivent être réalisées en tuiles rondes de type «canal» ou «romane», dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans un rapport n'excédant pas un tiers de la surface totale des couverture d'un programme d'aménagement.

### Clôtures

Elles doivent être constituées de grilles, grillages, ferronneries ou de murettes surmontées de grilles, grillages ou de ferronneries. L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2,00 mètres. La hauteur des murettes formant la base de la clôture est limitée à 0,60 mètre.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les aires de jeux et de sport.

Les écrans de matière synthétique ou de végétation sèche apposés sur les clôtures bordant les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques sont interdits.

La hauteur des murs séparant deux fonds supportant chacun, une ou des constructions mitoyennes à usage d'habitation est limitée à 1,80 mètre.

### Antennes

Les antennes extérieures de réception radio ou télévision équipant les constructions comportant plus d'un logement doivent être collectives et implantées le plus discrètement possible.

### Affouillements du sol

Sur les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 5%, l'emprise des affouillements du sol, autres que ceux nécessaires aux besoins des services publics, ne peut être supérieure à 130% de l'emprise de chaque construction.

Les affouillements du sol rendus nécessaires pour la réalisation de parcs de stationnement en sous-sol ne sont pas tenus au respect de cette disposition.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'encrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

## **ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

La surface nécessaire au stationnement d'un véhicule y compris les dégagements ne peut être inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitation : 1,5 place de parking ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- service ou bureau : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON,
- de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de restauration
- hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette.

- aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être immédiatement remplacé par un sujet de taille comparable.

Les plantations existantes en dehors des emprises d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenues. En outre les surfaces libres de toute construction ou de voirie doivent être plantées d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doit être agrémenté de plantations adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à :

- 0,35 dans la zone IAU,
- 0,25 dans le secteur IAUa,
- 0,15 dans le secteur IAUb.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions, aux ouvrages techniques ou aux installations nécessaires au fonctionnement des services public.

## **CHAPITRE II** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU**

### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux parties du territoire communal, dont les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son urbanisation, selon la nature et l'importance du (des) programme d'aménagement envisagé, sera subordonnée à une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme, laquelle fixera la nature, les conditions et les possibilités d'occupation des sols

La zone IIAU est destinée à accueillir ultérieurement des habitations et des équipements publics. L'urbanisation future devra être organisée en la forme de hameau(x) nouveau(x) intégrés à l'environnement conformément à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.

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

#### **ARTICLE IIAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et les utilisations du sols sont interdites.

#### **ARTICLE IIAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La restauration, l'aménagement et l'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans augmentation de l'emprise au sol, de la hauteur, de la surface cumulée de plancher.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IIAU3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

#### **ARTICLE IIAU 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **CHAPITRE III** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIAU**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux parties du territoire communal, dont les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son urbanisation, selon l'importance du (des) programme d'aménagement envisagé, sera subordonnée à une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme laquelle fixera la nature, les conditions et les possibilités d'occupation des sols. La zone IIIAU est destinée à accueillir ultérieurement, des activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureau. L'urbanisation future devra être organisée en la forme de hameau(x) nouveau(x) intégrés à l'environnement conformément à l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

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

##### **ARTICLE IIIAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et les utilisations du sols sont interdites.

##### **ARTICLE IIIAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La restauration, l'aménagement et l'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans augmentation de l'emprise au sol, de la hauteur, de la surface cumulée de plancher.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE IIIAU3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

##### **ARTICLE IIIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

##### **ARTICLE IIIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE IIIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Aa, Ab ET Ac

#### Caractères de la zone :

Cette zone comprend les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte trois secteurs :

- le secteur Aa correspond aux terres agricoles localisées aux lieux dits Tabarin, Vallon Valmer, particulièrement sensibles au plan paysager,
- le secteur Ab recouvre les parties agricoles du territoire communal comprises à l'intérieur du périmètre du site classé dit des «Trois Caps»,
- le secteur Ac concerne les groupements de constructions liées aux exploitations agricoles situées à l'intérieur du périmètre du site classé dit des «Trois Caps», aux lieux dits l'Huissière et La Bastide Blanche.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Rappels

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 nouveaux du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-19 et R421.20 nouveaux du code de l'urbanisme.

Dans les parties du territoire communal inscrites à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R421-28 nouveau du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- . les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- . les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans les espaces boisés non classés en application de l'article L. 311-1 du code forestier, les coupes et les abattages d'arbres, sont soumis à l'autorisation prévue au même article.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autre des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié et localisé au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R421-28 nouveau du même code.

### **ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et les utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, sont interdites.

Les serres de toute nature dans les secteurs Aa, Ab et Ac.

Les hangars métalliques dans la zone A et les secteurs Aa, Ab et Ac.

Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A conditions qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, telle que définie selon les critères contenus dans l'annexe jointe au présent règlement, sont admis :

#### **Dans la zone A (agricole ordinaire)**

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification des constructions et des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent Plan local d'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer le caractère du site,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires ou indispensables aux activités admises dans la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent atteinte au caractère du site,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les établissements concourant aux missions de services publics .
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ont une surface hors œuvre nette de plancher limitée à 250 m<sup>2</sup>,

#### **Dans le secteur Aa (sites paysagers de la plaine de Tabarin et du Vallon Valmer)**

- la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification des constructions et des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent Plan local d'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer le caractère du site,

- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent atteinte au caractère du site,
- les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnu 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.

*Dans le secteur Ab (site classé desTrois Caps)*

- la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement, la modification, et l'extension limitée des bâtiments et des constructions existants nécessaires à l'exploitation agricole à condition de ne pas dénaturer le caractère du site,
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent atteinte au caractère du site,
- les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du patrimoine bâti reconnu 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,

*Dans le secteur Ac (groupement de constructions situé en site classé des Trois Caps)*

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup>,
- les affouillements et les exhaussements du sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent atteinte au caractère du site,
- les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions de services publics.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du patrimoine bâti reconnu 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,

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3. - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visés à l'article A2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 et suivants du code civil.

Une occupation ou une utilisation du sol soumise à permis de construire ou à permis d'aménager peut être refusée ou faire l'objet d'une décision d'opposition s'il s'agit d'une déclaration préalable, sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être refusé ou faire l'objet d'une décision d'opposition s'il s'agit d'une déclaration préalable, 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.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, de caractéristiques suffisantes, répondant à l'importance et à la destination des constructions, des aménagements ou des installations à réaliser. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, du brancardage etc.....

### **ARTICLE A4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public communal d'assainissement, constatée par le service compétent, les eaux usées doivent être évacuées dans une installation répondant aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, doivent être collectées puis conduites par une (des) canalisation (s) enterrée (s) vers le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux, et caniveaux prévus à cet effet.

#### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent de préférence être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE A 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD559,
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics .
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets, les boites aux lettres, les compteurs des réseaux divers.

Les portails doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer .

## **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics.
- pour les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole lorsque leurs caractéristiques techniques ou l'a configuration des lieux l'exige.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les installations directement nécessaires à l'exploitation agricole lorsque leurs caractéristiques techniques ou l'a configuration des lieux l'exigent.

L'implantation de constructions sur la (les) limite (s) séparative (s) peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur la limite séparative. Dans ce cas l'altitude des deux terrains ne saurait être différente et la construction à édifier peut être réalisée sans que la hauteur de celle-ci ne dépasse de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

Dans le cas précité l'implantation de constructions sur (les) limite (s) séparative (s), est subordonnée à l'accord du (des) propriétaire (s) du (des) fond (s) voisin (s).

## **ARTICLE A 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairage des locaux soient assurés.

Les hangars nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantés aux abords immédiats des bâtiments principaux de la dite exploitation.

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines, ainsi que les abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines, doivent être implantés dans une bande d'une largeur limitée à 10,00 mètres, mesurés depuis le bord intérieur de la piscine.

## **ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage de stationnement, autres que celles directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole est limitée à 30,00 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines et des abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines est limitée à 20,00 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain existant avant tout travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant tout travaux.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux, doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 8,00 mètres.

Dans le secteur Ac, la hauteur mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 6,50 mètres

Sur les terrains en forme de pente, la hauteur des décaissements amont, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ne peut être supérieure à :

- lorsque la construction ne comporte qu'un niveau de plain pied :
  - . 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 4,00 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 5,5,0 mètres si la pente est supérieure à 20%.
- lorsque la construction comporte plus de un niveau de plancher :
  - . 0,50 mètre si la pente est égale ou inférieure à 10%,
  - . 2,50 mètres si la pente est comprise entre 10% et 20%,
  - . 3.00 mètres si la pente est supérieure à 20%.

La hauteur des bâtiments, existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, non nécessaires à l'exploitation agricole, reconstruits après sinistre, ne peut excéder la hauteur du bâtiment détruit. Cette disposition est applicable en cas de rénovation, d'aménagement ou de modification de ces mêmes bâtiments.

La hauteur des constructions à usage de stationnement autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines et des abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, sont limités à une hauteur moyenne de 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur maximum 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied de bâtiments autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, sont limités à une hauteur moyenne de 1,50 mètre, sans pouvoir excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement, antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles

prescrites ci-avant,

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci après :

### **Eléments protégés au titre de la loi paysage**

Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au diagnostic, au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

### **Couleurs**

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

### **Couvertures**

Les constructions doivent comporter une (des) toiture (s) à pente (s) comprise entre 25 et 30% de déclivité et recouverte de tuiles rondes de type "canal" ou "romane".

Des couvertures différentes peuvent être autorisées pour tenir compte des exigences techniques imposées par la nature de l'activité d'une exploitation agricole.

### **Clôtures**

Elles doivent être constituées de haies vives, doublées ou non de grilles ou de grillages, l'ensemble étant limité à une hauteur de 2,00 mètres.

La végétation doublant les clôtures doit être adaptée aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour tenir compte des exigences techniques imposées par la nature de l'activité d'une exploitation agricole.

### Affouillements du sol

Sur les terrains en pente, l'emprise des affouillement d'une construction, autre que celle directement nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ou des services publics, ne peut être supérieure à 150% de l'emprise d'une construction.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

## **ARTICLE A 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet de taille comparable et replanté sur le terrain même.

La végétation d'ornement doit être adaptée aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans le secteur Ac, ont une surface hors œuvre nette limitée à 180 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Na, Na.a, Nb, et Nc**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

La zone N comporte trois secteurs :

- le secteur Na, correspondant aux massifs forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger en application des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme,
- le secteur Na.a, correspondant aux zones naturelles de Pardigon et de La Douane qu'il convient de protéger en application des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme,
- le secteur Nb, recouvrant l'emprise publique nécessaire au stockage des déchets au lieu dit le Brost,
- le secteur Nc, recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements de plage.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Rappels**

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-12 nouveaux du code de l'urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-19 et R.421.20 nouveaux du code de l'urbanisme.

Dans les parties du territoire communal inscrites à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R421-28 nouveau du code de l'urbanisme.

Dans les parties du territoire communal non inscrites à l'inventaire supplémentaire des sites, en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée, les démolitions volontaires de tout ou partie d'un bâtiment ou d'une construction de caractère, identifié et localisé au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme, sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R421-28 nouveau du même code.

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme :

- les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit, conformément aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du code forestier.

Dans les espaces boisés non classés en application de l'article L 311-1 du code forestier, les coupes et les abattages d'arbres, sont soumis à l'autorisation prévue au même article.

Dans la bande des 100 mètres mesurés de part et d'autres des voies bruyantes, repérées aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage identifié et localisé au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R421-28 nouveau du même code.

### **ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles à l'article N2.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules de toute nature, ainsi que les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagers etc.....)
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.
- L'extension des habitations existantes dans les secteurs Naa, Nab et Nc.
- Dans le secteur Nab, les aires de stationnement des véhicules autres que celles figurant en emplacements réservés au document graphique et sur la liste des emplacements réservés.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans la zone N (naturel ordinaire)**

- les constructions et les installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
- la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement ou la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.
- l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, dont la surface hors œuvre nette est au moins égale à 50 m<sup>2</sup>. Le dit agrandissement est limité à une fois et à 30% de la surface hors œuvre nette de l'habitation existante, sans que la surface hors œuvre nette finale (existante + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.
- les constructions, les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions des services publics.
- les constructions à usage de stationnement et les locaux techniques constituant les dépendances des habitations, à condition que la surface hors oeuvre brute cumulée

de ces constructions n'excède 40% de la surface hors oeuvre nette des dites habitations.

-les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, et ne portent atteinte au caractère du site.

-les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions des services publics.

-l'aménagement de locaux destinés à l'activité dite de «table d'hôtes» à condition qu'ils soit créés à l'intérieur de bâtiments existants.

**Dans le secteur Na (espace naturel au sens des articles L 146-6 1er alinéa et R146-2 du code de l'urbanisme).**

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les cheminements piétonniers, cyclables, et les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune,
  - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.
- si elles sont nécessaires à l'exercice d'activités économiques :
  - la réfection de bâtiments existants,
  - l'extension limitée des bâtiments et des installations.
- s'ils ne comportent pas d'hébergement sous toute forme que ce soit, s'ils sont en harmonie avec le site et les constructions existantes et s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sauf dans le secteur Na de bord de mer.
- 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 :
  - les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du 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.

**Dans le secteur Na.a (espace naturel au sens des articles L 146-6 1er alinéa et R146-2 du code de l'urbanisme , site de Pardigon-La Douane).**

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne

dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les cheminements piétonniers, cyclables, et les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune,
  - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.
- Les aires de stationnement de véhicules indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile du secteur, si elles sont implantées dans les emplacements réservés prévus à cet effet, inscrits au bénéfice de la commune. Ces aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bituminées.
- La réfection de bâtiments et des installations existants et leur extension limitée s'ils sont nécessaires à l'exercice d'activités économiques .
- 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 :
  - les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du 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.

**Dans le secteur Nb (zone de stockage des déchets ultimes)**

- Les constructions et les installations des collectivités publiques liées et nécessaires au traitement des déchets ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage et à la surveillance des installations de l'activité.
- Les constructions, les ouvrages et les installations techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions des services publics.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, et ne portent atteinte au caractère du site.

**Dans le secteur Nc (bord de mer)**

- Les abris démontables à usage de buvette, de restauration légère et de stockage du matériel de plage.
- Les constructions, les ouvrages et les installations techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements concourant aux missions des services publics.
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour recevoir les constructions, les aménagements et les installations visées à l'article N2, tout terrain doit comporter un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 et suivants du Code Civil.

Une occupation ou une utilisation du sol soumise à permis de construire ou à permis d'aménager peut être refusée ou faire l'objet d'une décision d'opposition s'il s'agit d'une déclaration préalable, sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être refusé ou faire l'objet d'une décision d'opposition s'il s'agit d'une déclaration préalable, 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.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, de caractéristiques suffisantes, répondant à l'importance et à la destination des constructions, des aménagements ou des installations à réaliser. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, du brancardage etc.....

### **ARTICLE N 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Les constructions et les installations à usage d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau public communal d'assainissement .

Sauf dans le secteur Nc, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public communal d'assainissement, constatée par le service municipal compétent, les eaux usées doivent être évacuées dans une installation répondant aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux et des matières usées dans le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux et caniveaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, doivent être collectées puis conduites par une (des) canalisations enterrées vers le réseau pluvial, les fossés, ruisseaux, et caniveaux prévus à cet effet.

#### Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent de préférence être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

### **ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer de :

- 10,00 mètres de l'alignement de la RD559,
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Les portails ouvrant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres mesurés depuis l'alignement des dites voies et emprises.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics .
- pour les constructions destinées à accueillir les conteneurs de déchets, les boîtes aux lettres, les compteurs des réseaux divers.

Les portails doivent être implantés en respectant un recul minimum de 3,50 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, tout point d'une construction (débords de toitures compris), doit être implanté à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,
- pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions des services publics.

L'implantation de constructions sur limite (s) séparative (s) peut être admise, si sur le fond voisin existe une construction implantée sur la (les) limite (s) séparative(s). Dans ce cas l'altitude des deux terrains ne saurait être différente et la construction à édifier peut être réalisée sans que la hauteur de celle-ci ne dépasse de plus de 1,00 mètre la hauteur de la construction existante sur le fond voisin.

Dans ce cas l'implantation des constructions sur limite (s) séparative (s), est subordonnée à l'accord du propriétaire du fond voisin.

## **ARTICLE N 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairage des locaux soient assurés.

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines ainsi que les abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines, doivent être implantés dans une bande d'une largeur limitée à 10,00 mètres, mesurés depuis le bord intérieur de la piscine.

## **ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage de stationnement constituant les dépendances des habitations est limitée à 30,00 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des piscines et des abris constituant les dépendances de ces mêmes piscines est limitée à 20,00 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau du terrain le plus bas existant avant travaux à l'égout de la plus haute des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est limitée à un plan parallèle mesuré verticalement depuis le niveau du terrain existant avant travaux .

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux, dressé par un géomètre, doit être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

#### Hauteur absolue

La hauteur mesurée dans les conditions ci-dessus est limitée à 3,00 mètres.

La hauteur hors tout des abris et des équipements démontables visés au dernier paragraphe de l'article N2 est limitée à 3,00 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans pouvoir excéder une hauteur maximum 1,80 mètre.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'un bâtiment ont une hauteur moyenne limitée à 1,50 mètre sans excéder une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Dans la zone N, la hauteur des terrasses destinées aux plantations agricoles ne peut excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

-pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, l'aménagement et la modification de constructions et de bâtiments existants légalement antérieurement à la date d'approbation du présent règlement, ne respectant pas les règles prescrites ci-avant,

-pour les constructions, les ouvrages techniques ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux établissements concourant aux missions de service public.

La hauteur des constructions et des bâtiments visés au premier paragraphe, troisième alinéa de l'article N2, est limitée à celle de la construction ou du bâtiment existant.

La hauteur des murs et des talus réalisés en vue de plantations agricoles est limitée à 2,00 mètres.

### **ARTICLE N 11. - ASPECT EXTERIEUR**

#### Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Eléments protégés au titre de la loi paysage

Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent

Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts architecturaux.

Excepté pour les constructions et les bâtiments de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme, pour lesquels les travaux de toute nature ayant pour effet de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt architectural sont interdits, les constructions et la modification des constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après :

#### Couleurs

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être compatibles avec celles de la palette déposée en mairie.

#### Clôtures

Elles doivent être constituées de haies vives, doublées ou non de grillages, l'ensemble étant limité à une hauteur de 2,00 mètres.

La végétation doublant les clôtures doit être adaptée aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.

#### Affouillements

Sur les terrains en pente, l'emprise des affouillements d'une construction autre que celle directement nécessaires au besoins des services publics, ne peut être supérieure à 150% de l'emprise d'une construction.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements dits "cyclopéen" sont interdits.

### **ARTICLE N 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

### **ARTICLE N 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu, lors de la réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement, doit être remplacé par un sujet de taille comparable et replanté sur le terrain même.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation, en outre les espaces libres situés entre deux murs de soutènement ou deux talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques climatiques méditerranéennes.

La végétation doit être adaptée aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.

#### Éléments protégés au titre de la loi paysage

Les jardins et les parcs accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'aux documents graphiques de

zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7°alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, les coupes et les abattages d'arbres peuvent y être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des essences équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé