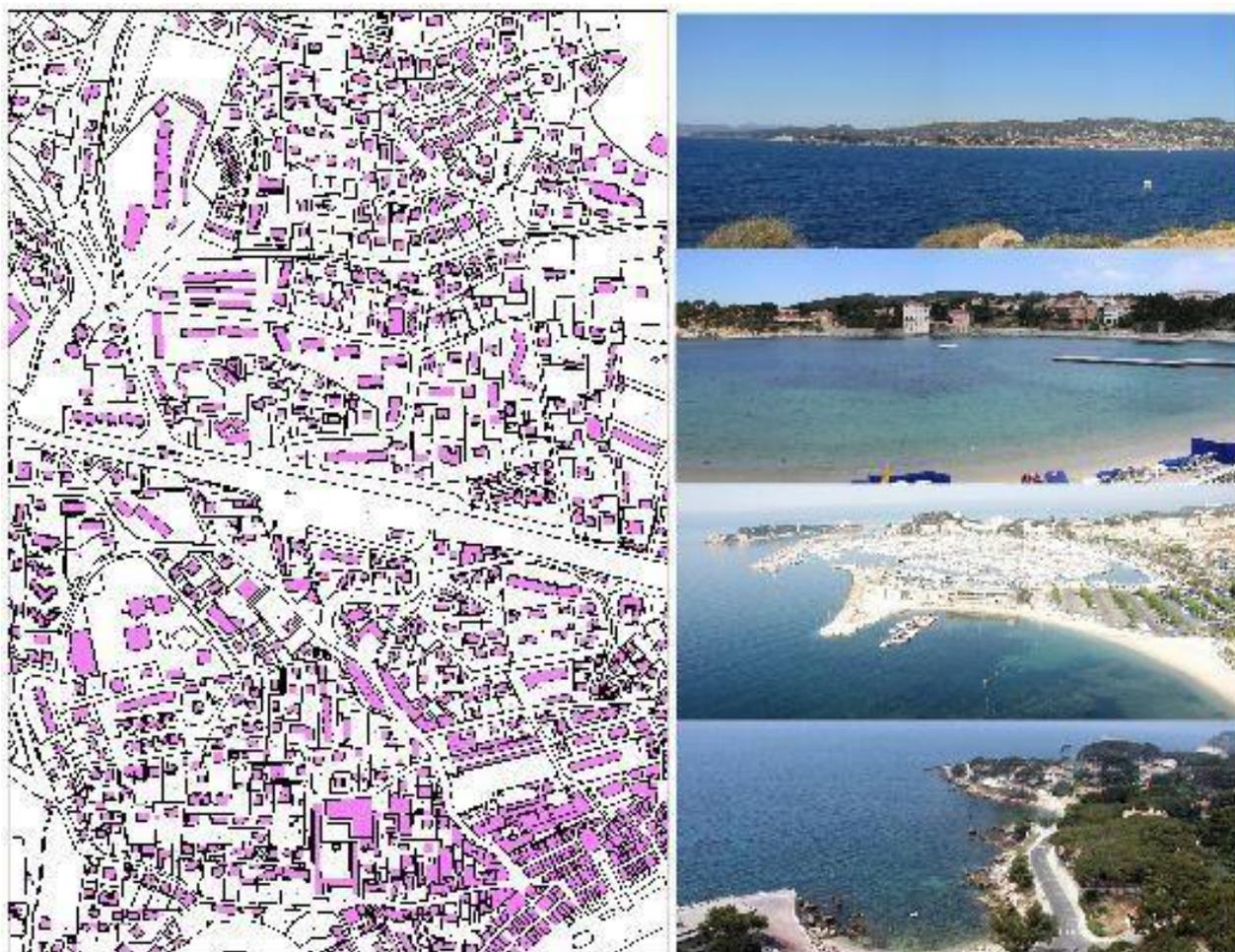


# COMMUNE DE BANDOL

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1- NOTICE DE PRESENTATION



Révision du PLU approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 20 août 2013 et du 4 août 2016

Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019

Modification simplifiée du PLU engagée par arrêté du Maire en date du 8 août 2019



## SOMMAIRE

I-	PREAMBULE.....	5
1)	Objet de la modification simplifiée du PLU .....	5
2)	La procédure de modification simplifiée.....	6
II-	CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX .....	7
1)	Comblement et ajustements du règlement du plu .....	7
a)	Ajouts et modifications dans les dispositions générales du PLU.....	8
b)	Ajouts dans les dispositions réglementaires relatives aux hauteurs de la zone U.....	12
	Dans l'ensemble de la zone et en secteurs UCb, UCc, UCd :.....	12
	En secteur UCa : .....	12
	Dans l'ensemble de la zone et en secteurs UCb, UCc, UCd :.....	12
	En secteur UCa : .....	12
c)	Clarification d'une règle afférente aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques et d'accès aux voies ouvertes au public dans l'ensemble des zones U .....	14
d)	Modifications de l'article 11-2 pour les toitures-terrasses et plates en zones U et N .....	17
e)	Clarification des dispositions réglementaires relatives aux habitations existantes en zone N.	20
2)	Modification de l'article UE 13 pour permettre l'extension d'un parking .....	23
3)	Rectification d'une erreur matérielle afférente a un emplacement réserve.....	24



# I- PREAMBULE

## 1) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La commune de Bandol dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en dates des 20 aout 2013 et 22 décembre 2016.

Depuis lors, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 8 aout 2019 afin de proposer un nouveau site pour la Pouponnière des Lauriers Roses en remplacement de la structure existante devenue vétuste et insuffisante dans ses capacités de fonctionnement.

Avec la mise en œuvre des règles d'urbanisme du PLU, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU pour permettre notamment de nouveaux projets. Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Modifier les conditions d'accès pour permettre les extensions mesurées lorsque l'accès est inférieur à 4 mètres ;
- Définir les niveaux maximums de construction dans toutes les zones urbaines en complément des prescriptions des hauteurs ;
- Autoriser les toits-terrasses non accessibles ;
- Ajouter un lexique dans les dispositions générales ;
- Mettre à jour les dispositions générales concernant les règles applicables aux lotissements ;
- Déroger aux règles d'imperméabilisation des parcs et aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> dans le secteur N2c ;
- Modifier l'article 13UEb réglementant les créations d'espaces verts pour les surfaces commerciales ;
- Corriger une erreur matérielle s'agissant de l'emplacement réservé sur la gare de Bandol supprimé lors de la révision du PLU dans la liste des emplacements réservés et du plan de zonage mais maintenu dans le règlement ;
- Réglementer la transformation de sous-sol, caves ou combles en surface de plancher ;
- Préciser l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

La présente modification a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 à L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Les PLU peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée lorsqu'il n'est pas envisagé de :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Majorer de plus de 20% les droits à bâtir ;
5. Réduire les droits à construire.

## 2) LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification simplifiée.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification du projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publics associées et consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de la mise à disposition du public à l'initiative du Conseil municipal pendant une durée de 30 jours.
- 4- Délibération du Conseil municipal en vue de l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

## II- CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX

### 1) COMPLEMENT ET AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DU PLU

Cette partie vient apporter des précisions ou effectuer des modifications par rapport à certains articles afférents aux dispositions générales et particulières à chaque zone.

Concernant les **dispositions générales**, les modifications à effectuer concernent les :

- **Article 9 relatif aux lotissements** : La liste des lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues est supprimée à l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU. L'article L.442-9 du Code de l'urbanisme est mentionné dans son intégralité pour une meilleure compréhension.
- **Article 11-3 relatif à la gestion des eaux pluviales** : Une exception est ajoutée concernant l'obligation de l'imperméabilisation des parkings de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface. Les places de stationnement en zone N2c sont dorénavant dispensées de cette règle.
- **Article 15 relatif à la définition des termes** : Cinq définitions viennent renforcer la liste des termes utilisés : les notions de « faîtage », « acrotère », « retrait », « alignement » ou « extension ».

Concernant les **dispositions particulières** à chaque zone, les modifications à effectuer concernent les :

- **Article 3 réglementant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et d'accès aux voies ouvertes au public dans les zones U** : La disposition suivante est clarifiée : Les voies publiques ou privées desservant les constructions devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, *excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes*.
- **Article 10 relatif aux hauteurs dans les zones U** : Les ajouts suivants apportent des précisions sur les niveaux maximaux en fonction de la hauteur maximale autorisée. Ainsi, pour 7 mètres, 9 mètres et 12 mètres de hauteur autorisée, le nombre maximal de niveaux sont respectivement R+1, R+2 et R+3.
- **Article 11-2 relatif aux toitures en zone U** : L'objectif est ici de maintenir la faculté de réaliser des toitures plates en zone U tout en autorisant désormais les toitures terrasses (accessibles) à condition que ces dernières soient situées en dehors des prospects.
- **Article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans les zones N1 et N2** : Il est proposé de préciser pour davantage de compréhension, qu'est autorisé dans les zones N1 et N2 le réaménagement d'habitations existantes, dans le gabarit existant.

## a) Ajouts et modifications dans les dispositions générales du PLU

### ➤ ARTICLE 9 – LOTISSEMENTS

L'objectif consiste ici à mettre à jour les dispositions générales concernant les règles afférentes aux lotissements.

L'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU mentionne actuellement que les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442.22 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Il y est ensuite dressé une liste des lotissements approuvés dont les règles afférentes aux lotissements sont maintenues, à savoir 17 lotissements dont les dates de création sont comprises entre 1959 et 2005.

A ce jour, les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont encore régies par les articles L.442-9 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442.22 du Code de l'Urbanisme et suivants. Néanmoins, depuis l'approbation du PLU, la promulgation des lois ALUR et ELAN a fait évoluer le contenu de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

La loi ALUR a posé le principe de caducité des règles d'urbanisme afférentes aux lotissements à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsqu'un PLU est applicable. Elle distingue en revanche le régime juridique des cahiers des charges approuvés et ceux qui ne le sont pas. Seuls les cahiers des charges approuvés conservaient leur valeur réglementaire et demeuraient opposables aux colotis.

Les règles non réglementaires contenues dans le cahier des charges et ayant pour objet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore de modifier l'usage ou la destination d'un immeuble étaient caduques à compter du 26 mars 2019, sauf à ce que les colotis maintiennent ces dispositions en publiant le cahier des charges au service de la publicité foncière.

Depuis lors, dans un arrêt du 14 septembre 2017 n°16-21329, la Cour de cassation a finalement jugé que peu importe que le cahier des charges ait fait l'objet d'une approbation ou non, ses dispositions ne **remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis. Peu importe également la qualité réglementaire ou non des stipulations contenues dans le cahier des charges. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue confirmer ce point législatif au sein de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.**

\*

Par conséquent, les règles étant maintenues pour l'ensemble des lotissements (a minima dans les rapports contractuels entre colotis), la liste des lotissements mentionnée n'a plus lieu d'être.

De même, le contenu de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme est réécrit en tenant compte des évolutions législatives récentes en la matière.

Règlement approuvé en 2016 :

**Règles d'urbanisme :**

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 du Code de l'urbanisme et suivants, et R.442-22 du Code de l'urbanisme et suivants.

(Tableau de la liste des lotissements approuvés dont les règles d'urbanisme propres sont maintenues)

Modification simplifiée n°1

**Règles d'urbanisme :**

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 du Code de l'urbanisme et suivants, et R.442-22 du Code de l'urbanisme et suivants.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

➤ **ARTICLE 11.3) - GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Dans le PLU en vigueur, les parcs et aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être imperméabilisés. Depuis juillet 2018, un nouveau parking a été créé au Capelan entre l'espace boisé classé et l'avenue Albert 1<sup>er</sup>, à proximité des tennis.

Ce parking se situe au sein des espaces proches du rivage. Afin de respecter la qualité environnementale du site dont l'espace boisé classé, il est préférable de maintenir un revêtement de type « sable roulé » et donc ne pas imperméabiliser ce parking.

\*

Il est donc proposé dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU de poser le principe d'imperméabilisation des parcs et aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> sauf pour la création de places de stationnement en zone N2c.

Règlement approuvé en 2016 :

3) les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être imperméabilisés.  
[...]

Modification simplifiée n°1

3) les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être imperméabilisés **sauf pour la création de places de stationnement en zone N2c [...]**

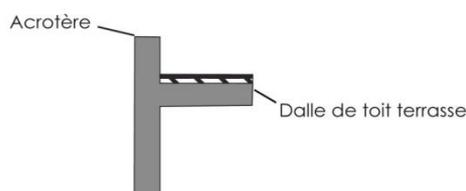
➤ **ARTICLE 15 - DEFINITIONS DE CERTAINS TERMES UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT**

Un lexique est présent dans le règlement du PLU en vigueur. Les notions de « surface de plancher », de « solarium à la tropézienne », de « déblai », de « remblai », d'« emprise au sol », d'« espace vert de pleine terre », de « mur bahut », de « grille ou dispositif à claire voie » y sont développées.

Au regard du nombre de précisions sollicitées par les administrés sur certaines autres notions mentionnées dans le règlement du PLU, il est proposé d'ajouter dans le lexique des développements sur les notions de faîtage, d'acrotère, de retrait, d'alignement et d'extension.

Il est proposé les définitions suivantes :

- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Acrotère** : Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- Retrait : Zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- Extension : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

Règlement approuvé en 2016 :

(Liste des termes avec leur définition)

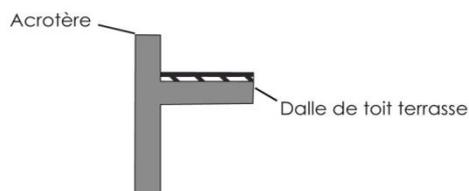
Surface de plancher : [...]  
Solarium à la tropézienne : [...]  
Déblai : [...]  
Remblai  
Emprise au sol : [...]  
Espace vert de pleine terre : [...]  
Mur bahut : [...]  
Grille ou dispositif à claire voie : [...]

Modification simplifiée n°1

(Ajout de deux termes dans l'article)

Surface de plancher : [...]  
Solarium à la tropézienne : [...]  
Déblai : [...]  
Remblai  
Emprise au sol : [...]  
Espace vert de pleine terre : [...]  
Mur bahut : [...]  
Grille ou dispositif à claire voie : [...]

- Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- Retrait : Zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- Alignement : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- Extension : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

## b) Ajouts dans les dispositions règlementaires relatives aux hauteurs de la zone U

Pour chaque zone urbaine, le règlement du PLU définit la hauteur maximale en mètres. La présente modification consiste à fixer en plus du nombre de mètres, une hauteur maximale en niveaux, permettant une cumulation de ces deux règles. L'objectif est d'éviter les contournements de règles. La hauteur maximale des constructions dans l'ensemble des zones urbanisées reste inchangée pour autant.

### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

Dans la zone UA :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 12 mètres.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

Dans la zone UA :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 12 mètres **et un niveau maximal de construction en R+3.**

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

- Dans la zone **UB et les secteurs UBa, UBb** : 9 mètres. Toutefois, il pourra être admis une hauteur maximale de 10 mètres pour les équipements publics.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

- Dans la zone **UB et les secteurs UBa, UBb** : 9 mètres **et un niveau maximal en R+2.** Toutefois, il pourra être admis une hauteur maximale de 10 mètres pour les équipements publics.

### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone et en secteurs UCb, UCc, UCd :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

En secteur UCa :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone et en secteurs UCb, UCc, UCd :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres **et un niveau maximal en R+2**

En secteur UCa :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres **et un niveau maximal en R+3**

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone **UD** et les secteurs **Uda** : la hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Modification simplifiée n°1

### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone **UD** et les secteurs **Uda** : la hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone **UE** et les secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres. Toutefois, dans les secteurs **UEb** uniquement, 20 % de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou de l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

Dans le secteur **UEc** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres. Toutefois, 30% de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres mesurés à l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

Modification simplifiée n°1

### 2-Hauteur autorisée

Dans l'ensemble de la zone **UE** et les secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**. Toutefois, dans les secteurs **UEb** uniquement, 20 % de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou de l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

Dans le secteur **UEc** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**. Toutefois, 30% de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres mesurés à l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

### ARTICLE UEx 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur **et un niveau maximal en R+1.**

### ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus énumérées, ne peut excéder 5 mètres.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus énumérées, ne peut excéder 5 mètres **et un niveau maximal en R+1.**

### ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Hauteur autorisée

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres **et un niveau maximal en R+2.**

### c) Clarification d'une règle afférente aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques et d'accès aux voies ouvertes au public dans l'ensemble des zones U

L'article 3 dans les zones urbaines conditionne la constructibilité des terrains à la desserte des voies publiques ou privées dont la largeur de chaussée ouverte à la circulation est inférieure à 4 mètres. Cette règle vise à garantir un accès sécurisé aux nouvelles habitations. Néanmoins, rédigée comme telle, elle interdit tout confortement d'une habitation existante.

Afin de permettre la gestion des bâtiments existants avant la mise en place de cette règle, il apparaît nécessaire de préciser que restent autorisées les extensions mesurées aux constructions existantes, qu'elle que soit la largeur de la voie de desserte.

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

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

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

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

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

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

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

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

### ARTICLE UEx 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

### ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

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

Règlement approuvé en 2016 :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Modification simplifiée n°1

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes.**

### d) Modifications de l'article 11-2 pour les toitures-terrasses en zones U et N

L'expression « terrasse non accessible » présente dans le règlement du PLU actuel est un terme contradictoire portant à confusion. En effet, les notions de non-accessibilité et celle de terrasses paraissent antinomiques. Ainsi, les toits-terrasses non accessibles » sont assimilables à des toits plats. Le PLU n'autorise que les toits « terrasses non accessibles » afin d'éviter les conflits de voisinage.

Néanmoins, une autre option a été recherchée : maintenir la faculté de réaliser des toitures plates tout en autorisant désormais les toitures terrasses (accessibles) à condition que ces dernières soient situées en dehors des prospects. Le fait de les autoriser à distance des limites séparatives évitera des nuisances alentours.

### ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

#### 2-Toitures :

Les toits à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

#### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UB7.**

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UC7.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UD7.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis par l'article UE7.

## ARTICLE UEx 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à deux, quatre pentes et les toits terrasses (non accessible) sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UEc7.

## ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UF7.

## ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes et terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UG7.

## ARTICLE N2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Règlement approuvé en 2016 :

### 2-Toitures :

Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisés.

Modification simplifiée n°1

### 2-Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.
- Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article N2 7.

### e) Clarification des dispositions réglementaires relatives aux habitations existantes en zone N

La zone N1 correspond aux secteurs de la commune faisant l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements et dans lesquels toute construction nouvelle est interdite à l'exception de quelques constructions ponctuelles.

La zone N2 recouvre plus particulièrement des espaces accueillant des constructions et pour lesquelles le PLU accompagne l'évolution des constructions à usage d'habitation ou des activités existantes.

Dans ces zones naturelles, le PLU n'a pas vocation à permettre l'accueil de nouvelles constructions mais à accompagner l'existant. Les administrés s'interrogent sur la possibilité de procéder à des aménagements du volume existant dans ces zones.

La présente modification a pour objet de procéder à une clarification dans ces zones et confirmer la faculté de réaménager des habitations existantes tout en restant dans le gabarit existant. L'objectif est ici de clarifier une occupation déjà autorisée dans le PLU en vigueur mais non limpide pour les administrés.

Le lexique national élaboré par le Ministère de la Cohésion des territoires définit la notion de « gabarit » de la manière suivante :

*« La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.*

*Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité ».*

Il s'agit ici de permettre le réaménagement de maisons existantes sans pour autant permettre la réalisation d'extensions (ni au sol ni en surélévation), et sans majorer les droits à construire.

## **ARTICLE N1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Règlement approuvé en 2016 :

### **Dans la zone N1 :**

- Sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- Sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales ;
- Sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées lorsqu'elles ont été légalement autorisées ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage et les installations nécessaires à l'exploitation des plages conformément aux dispositions des concessions de plage en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

Modification simplifiée n°1

### **Dans la zone N1 :**

- Sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- Sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales ;
- Sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées lorsqu'elles ont été légalement autorisées ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage et les installations nécessaires à l'exploitation des plages conformément aux dispositions des concessions de plage en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Est autorisé le réaménagement des habitations existantes, dans le gabarit existant.

## ARTICLE N2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement approuvé en 2016 :

### Dans la zone N2 :

#### Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- Les installations et les constructions à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (construction initiale et extension comprise).
- Les piscines sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Modification simplifiée n°1

### Dans la zone N2 :

#### Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :

- Les installations et les constructions à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (construction initiale et extension comprise).
- Les piscines sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Le réaménagement des habitations existantes, dans le gabarit existant.**

## 2) MODIFICATION DE L'ARTICLE UE 13 POUR PERMETTRE L'EXTENSION D'UN PARKING

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

Afin de permettre l'extension du parking Carrefour Market devenu trop exigü pour satisfaire les besoins en stationnement, il est proposé de ramener à 25% le pourcentage d'espaces verts non imperméabilisés en zone UEb pour les activités commerciales. La zone UEb concerne exclusivement les lieux dits de la Garduère et du Val d'Aran.

Ces espaces libres devront couvrir au moins 25 % de la superficie du terrain (hors toitures végétalisées) et comporter au moins deux arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés. Les stationnements végétalisés et perméables rentrent en compte dans ces calculs. Un dispositif de rétention des eaux de pluie devra néanmoins être réalisé afin de compenser cette modification.

L'objectif est ici de pérenniser l'activité économique communale et éviter que le magasin Carrefour Market ne soit contraint de s'implanter en dehors du territoire.

Règlement approuvé en 2016 :

Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk** :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir **au moins 50 %** de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante, accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au moins **3** arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.

Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

Modification simplifiée n°1

1-Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, ~~UEb~~,UEb1, UEk** :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir **au moins 50 %** de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante, accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au moins **3** arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.

Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires. [...]

**3-Dans le secteur ~~UEb~~, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et ne pas être imperméabilisés.**

**Ils doivent couvrir au moins 25 % de la superficie du terrain (hors toitures végétalisées) et comporter au moins deux arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés. Les stationnements végétalisés et perméables rentrent en compte dans ces calculs. Un dispositif de rétention des eaux de pluie devra être réalisé.**

### 3) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AFFERENTE A UN EMPLACEMENT RESERVE

Lors de la révision du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 août 2013, un emplacement réservé n°A correspondant à la création de logements locatifs sociaux sur le terre-plein de la gare de Bandol a été supprimé de la liste des emplacements réservés et du zonage, du fait d'une erreur matérielle. L'emplacement réservé n°B correspondant à la création de logements locatifs sociaux sur le chemin de St Marc est donc devenu emplacement réservé n°A par erreur.

Pour illustration, un extrait de la liste des ER avant la révision du PLU de 2013 :

N°	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE SERVITUDE M2	NATURE DES LOGEMENTS	LOCALISATION
A	Création de logements sociaux accompagnés de stationnements et d'espaces verts	Environ 50	7 740	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	quartier de la Gare
B	Création de logement sociaux accompagnés de places de stationnement	Environ 20	2 758	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Chem. de St Marc parcelles AH 325 et 326

Un extrait de la liste des ER après l'approbation de la révision du PLU de 2013 :

N°	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE M2	NATURE DES LOGEMENTS	LOCALISATION
A	Création de logements sociaux	Environ 20	2 758	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Ch. de St Marc – parcelles AH 325 et 326

Cet emplacement réservé affectant la gare de Bandol a toutefois bien été maintenu dans le règlement du PLU, cité dans le caractère de la zone UG.

#### CHAPITRE VII . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Règlement approuvé en 2016 et toujours d'actualité :

##### CARACTERE DE LA ZONE UG

Il s'agit d'une zone affectée à l'activité ferroviaire et aux constructions liées à l'utilisation des chemins de fer, dans laquelle pourra être réalisé un parc de stationnement public et des logements sociaux **sur l'emplacement réservé à cet effet.**

Cet emplacement réservé au bénéfice de la SNCF n'a jamais été réalisé et le rapport de présentation relatif à la révision du PLU démontre que l'objectif n'était pas de le supprimer.

Il convient de ce fait de réintroduire cet emplacement réservé dans le PLU, au sein du zonage et de la liste des emplacements réservés.

L'emplacement réservé grevant le quartier de la gare est donc réintroduit en tant qu'emplacement réservé n°B dans la présente modification simplifiée du PLU.

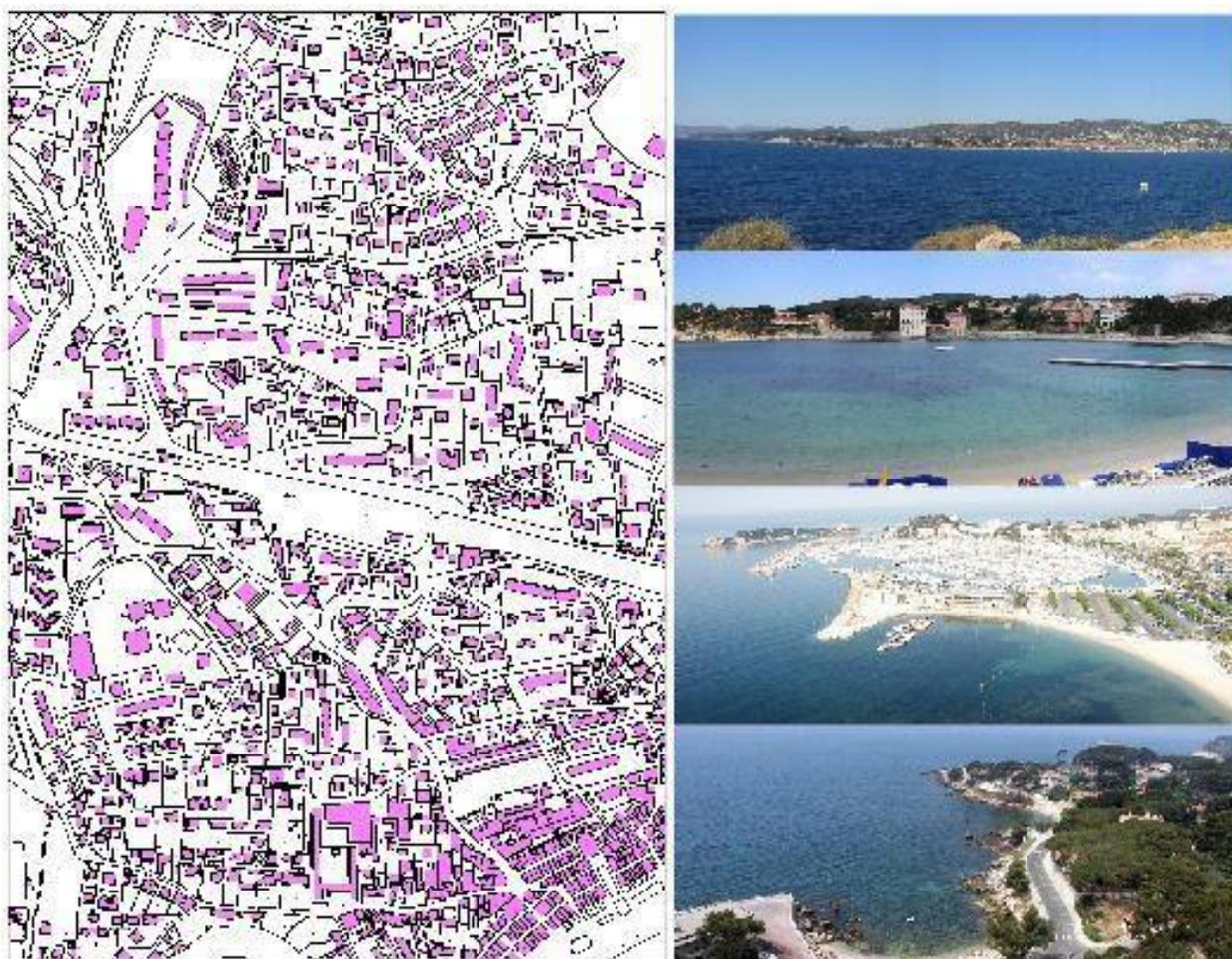
Pour illustration, un extrait de la liste des ER dans le cadre de la présente procédure :

N°	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE M2	NATURE DES LOGEMENTS	LOCALISATION
A	Création de logements sociaux	Environ 20	2 758	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Ch. de St Marc – parcelles AH 325 et 326
B	Création de logements sociaux	Environ 50	7 740	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Quartier de la Gare

# COMMUNE DE BANDOL

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2- REGLEMENT



Révision du PLU approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 20 août 2013 et du 4 août 2016

Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019

Modification simplifiée du PLU engagée par arrêté du Maire en date du 8 août 2019

---

## **RAPPEL DE LA COMPOSITION DU REGLEMENT**

**Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes, article R 123-9 du code de l'urbanisme :**

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.  
Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe

un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

# **TITRE I . DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement établi conformément à l'article R.123-9 du code l'urbanisme, s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Bandol y compris le domaine public maritime (DPM).

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.
2. Les articles L 111-6 à L111-21 et L 111-23 à L 111-25, L 421-5, R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'urbanisme
3. S'ajoutent aux règles propres au 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 qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'urbanisme
4. Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.
5. La protection des zones boisées en application du Code forestier
6. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
7. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage ainsi que le décret n° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire.
8. 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.
9. La législation relative aux installations classées ainsi que la Loi N° 93-3 du 04/01/1993 sur les carrières.
10. La loi N° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau.
11. La loi N° 79-1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré enseignes (codifiée au code de l'environnement).
12. La loi N° 91-661 du 13/07/1991 (Loi d'orientation pour la Ville), et ses décrets d'application.
13. La loi N° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

14. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones d'urbanisation future « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles « N », délimitées sur un document graphique. Il comprend également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; ils sont consignés dans une liste annexée au Plan Local d'Urbanisme et sont représentées au document graphique et numérotés conformément à la légende.
  - des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements ;
  - des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
  - des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés au document graphique conformément à la légende.
- Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :
- . La zone **UA**, qui comprend les secteurs UAa
  - . La zone **UB**, qui comprend les secteurs UBa, UBb
  - . La zone **UC**, qui comprend les secteurs UCa, UCb,, UCc et UCd
  - . La zone **UD**
  - . La zone **UE**, qui comprend six secteurs : UEa, UEb, UEb1, UEbCo, UEc, UEk et UEx
  - . La zone **UF**
  - . La zone **UG**
- Les **zones d'urbanisation future** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :
- . La zone **AU1s**
  - . La zone **AU2a**, qui comprend un secteur AU2ar
- Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont :
- . La zone **A** ainsi que ses secteurs : Aco, Ar, Arp, ArpCo et AL
- Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre V sont :
- . La zone **N1** et ses secteurs N1L, N1co et N1m
  - . La zone **N2** et ses secteurs : N2a, N2ar, N2c, N2g, N2hrp et N2r

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation notamment les articles 4-5-9-11-12 et 14 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

## ARTICLE 6 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques du PLU) sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions résultantes :

- 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 habitations et de leurs équipements
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres
- de l'arrêté ministériel du 30 mai 2006 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

Voies classées bruyantes sur le territoire communal :

- L'autoroute A 50
- La déviation de Bandol classée déviation de voie à grande circulation
- La RD 559 classée en partie voie à grande circulation
- La RD 559 B classée voie à grande circulation

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation conformément aux lois, décrets et arrêtés ministériels sus-mentionnés.

## ARTICLE 7 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Liste non exhaustive des sites archéologiques recensés et localisés, au 24 mars 2004 :

Nom du site Vestiges	Nom du site Vestiges
Eglise St François de Sales Eglise	Eglise
Château	Statue
Rue du Docteur Marcon et le Port	Inhumation
	Mur
	Sépulture
Le Logis Neuf	Moulin
Entrechaux	Occupation
Tour d'Entrechaux	Edifice fortifié
	Maison forte
	Tour
Tour de Poutier	Edifice fortifié

	Maison forte
	Tour
Boulevard maritime	Entrepôt
	Inhumation
	Récipient fixe
	Sépulture
Saint Esprit	Citerne
	Production alimentaire végétale
Pont d'Aran	Inhumation
	Sépulture
Hôtel Ile Rousse	Four
Château	Château non fortifié

Liste non exhaustive des sites archéologiques non localisés, au 24 mars 2004 :

Nom du site Vestiges	Nom du site Vestiges
Ancienne tuilerie	Edifice fortifié
	Tour
La céramique	Atelier de potier
	Canalisation
Place de la Liberté	Fontaine
	Place
Place d'Estienne d'Orves	Fontaine
	Place
Pont des morts	Mobilier
Port	Mobilier

Conformément aux dispositions du Code du patrimoine (Livre V, article L 522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Il est donc recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'archéologie – 23, Bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence Cedex 1), dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale précédemment citée.

## **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A RISQUES NATURELS D'ENTRECHAUX ET DE POUTIER**

Dans les secteurs suivis d'un indice « r » un risque d'effondrement et d'éboulement a été identifié. Le candidat à la construction devra prendre les dispositions géotechniques propres à parer au risque.

Dans les zones à risque d'effondrement : compte tenu de la nature des terrains, il convient pour les constructions existantes de faire vérifier la rigidification des structures pour se prémunir des risques de type « sécheresses » (phénomène de retrait des sols)

## **ARTICLE 9 – LOTISSEMENTS**

### **Règles d'urbanisme :**

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442.22 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

### **Article R 151- 21**

Le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, qui dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## **ARTICLE 10 - RAPPELS DE PROCEDURES**

### **Autorisations et déclarations préalables (L.421.1 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme)**

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant

pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421.5 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme. L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisations et de déclarations préalables.

L'édification des clôtures seront soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

#### Les démolitions

Elles sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L 451-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.

#### Les coupes et abattages d'arbres (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Ils sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

#### Les défrichements (article L.311.3 du Code Forestier)

La demande doit être adressée à la Préfecture. Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares d'un seul tenant. La notice d'impact est nécessaire pour les opérations inférieures à 25 hectares d'un seul tenant.

Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

*Rappel : est considéré comme un défrichement direct, la suppression de l'état boisé par abattage des arbres et destruction des souches, pour donner par la suite au sol une destination autre que la forêt. Est considéré comme un défrichement indirect, les faits assimilés au défrichement.*

## **ARTICLE 11 - GESTION DES EAUX PLUVIALES**

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### 1) les eaux pluviales des toitures

Dans toutes les zones, à l'exception de la zone UA, les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.

Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

Dans la zone UA la réalisation de puisard ou dispositif de rétention n'est pas imposée.

### 2) les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbure et débourbeur avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de voirie imperméable.

### 3) les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être imperméabilisés **sauf pour la création de places de stationnement en zone N2c**. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbure et débourbeur avant rejet dans les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

4) Dans tous les cas un calcul pour le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé et fournis lors du dépôt de demande d'autorisation.

## **ARTICLE 12 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

En cas de projet de création architecturale, il pourra être fait dérogation des dispositions énoncées à l'article 11 de chaque zone, après validation des services concernés.

*La notion de projet de création architecturale fait référence à une architecture contemporaine et tirant partie des dernières innovations en matière d'architecture et en relation avec l'évolution des façons de vivre l'habitation. Ce type d'architecture ne peut être enfermée dans des contraintes réglementaires classiques.*

## **ARTICLE 13 - BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant légalement et antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, 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 aux dites règles.

## **ARTICLE 14 - 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 qui peut être un exutoire vers le réseau pluvial naturel ou artificiel.

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

## **ARTICLE 15 - DEFINITIONS DE CERTAINS TERMES UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT**

. Surface de plancher : elle correspond à la somme de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu des façades. (décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011).

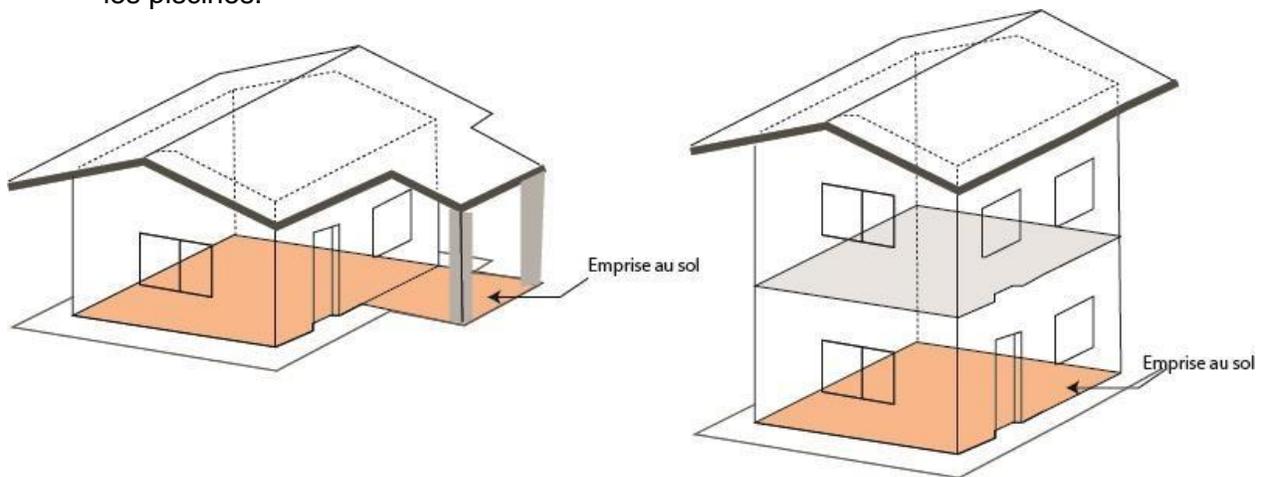
. Solarium à la tropézienne : il s'agit d'une terrasse ouverte dans la toiture d'un bâtiment, qui est en retrait pas rapport à l'égoût du toit et qui n'est pas visible depuis la voie.

. Déblai : c'est l'action de déblayer ou d'enlever de la terre pour niveler le terrain.

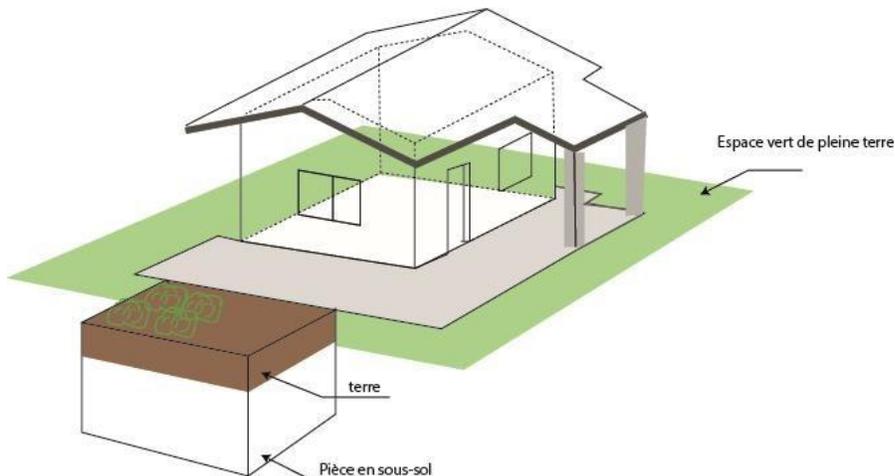
. Remblai : c'est l'action de déplacer de la terre pour surélever un terrain ou boucher un trou.

. Emprise au sol : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les rampes d'accès aux espaces de stationnement des véhicules,
- les piscines.

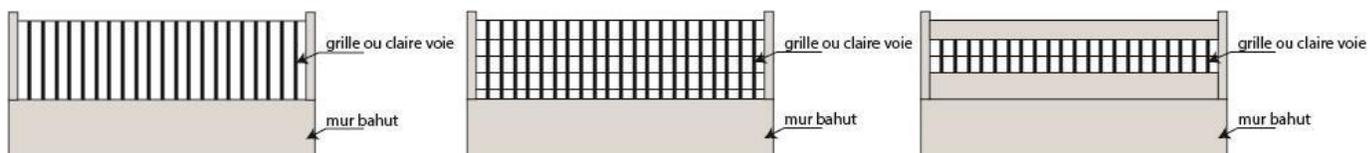


. Espace vert de pleine terre : Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



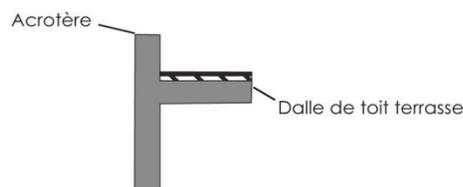
. Mur bahut : mur plein supportant des grilles, baraudage...etc

. Grille ou dispositif à claire voie : clôture formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux



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

**. Acrotère** : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



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

**. Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**. Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

## ARTICLE 16 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Le PLU identifie au titre de l'article L 123-1-5, 7°) du code l'urbanisme de nombreuses constructions ou sites.

Cet article dispose que le PLU peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Pour ces constructions ou sites, qui sont identifiés en rouge et vert dans les plans de zonage, et référencés en pièce 3.2 du présent PLU, les permis de démolir seront refusés et les permis de construire ou déclarations de travaux pourront être soit refusés soit accordés sous conditions, pour préserver leur intégrité.

## ARTICLE 17 - CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION

La commune est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel DN150 – Aubagne – Bandol – Ollioules dont le tracé et les prescriptions figurent en annexe du présent règlement.

Pour toutes constructions ou utilisations du sol dans les secteurs concernés (zones UB, UC, UD, UE, UG, AU1s et N1), les pétitionnaires doivent en plus du règlement afférant à la zone se référer

aux prescriptions édictées par le gestionnaire de l'ouvrage qui sont annexées au présent règlement.



## **TITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, d'activités et d'équipements publics où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural. Dans cette zone, un secteur a été identifié et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend :

- un secteur **UAa**, qui englobe le centre historique.

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

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne respecteraient pas les conditions posées à l'article UA.2
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.

##### **Dans la zone UA et le secteur UAa :**

- Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, 50% de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation, elles ne présentent pas de risques d'incendies ou d'explosion, elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

##### **Dans la zone UA et les secteurs UAa :**

- Seuls les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes

des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

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

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

#### **1- Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### **2- Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

## 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et de toute surface imperméabilisée doivent être collectées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## 4- Réseaux divers

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf cas de marge de recul portée au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut le nu des façades existantes, balcon non compris.

Le dernier niveau du bâtiment peut comporter un recul par rapport à cet alignement.

Toutefois, une implantation en recul peut être admise :

- si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie
- dans le cas de réhabilitation sur les emprises existantes
- pour des motifs d'intégration urbaine avec les bâtiments existants contigus
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1- Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement toute construction doit être édifiée en mitoyenneté sur une limite séparative au moins.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché

sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'un mur d'environ 2 mètres de haut par exemple).

2- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon non compris) au point le plus proche de toute limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3- Dans le secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les règles indiquées dans ces orientations.

4- Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- . de constructions annexes : garages n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, pool house n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et abris de jardin n'excédant pas 5 m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur calculée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit soit inférieure à 3,20 mètres et que la longueur en mitoyenneté n'excède pas 7 mètres pour l'ensemble des annexes.

- . de constructions à usage collectif pour des motifs architecturaux et d'insertion dans un projet d'ensemble

- . de constructions à usage de stationnement collectif

- . pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une façade au point le plus proche d'une autre façade, soit au moins égale à 2 mètres.

Dans le secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les règles indiquées dans ces orientations.

Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et calculée selon les dispositions de l'article 15 du Titre I « dispositions générales » est :

1- Dans une bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % de la parcelle.

2- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle à l'exception des établissements à usage commercial, artisanal, des parcs de stationnement et des garages.

3- Dans le secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les règles indiquées dans ces orientations.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

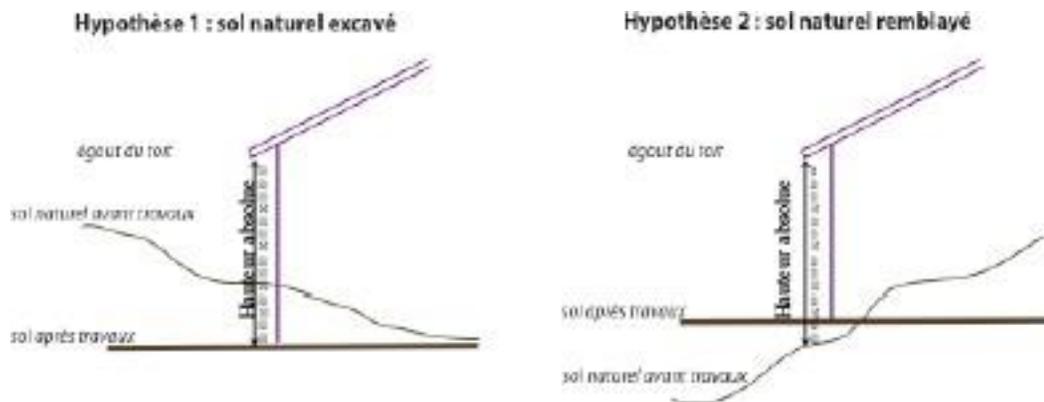
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

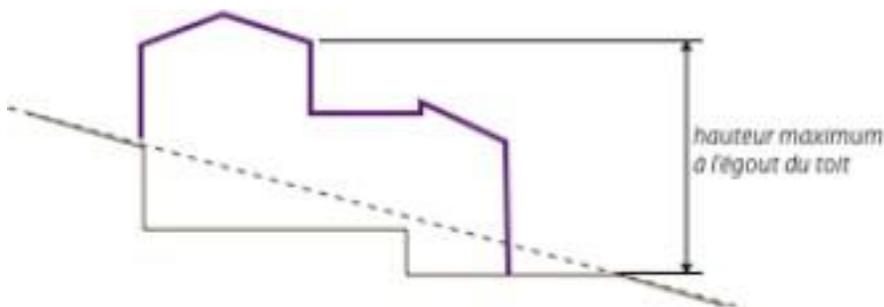
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

#### Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

**Dans la zone UA :**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 12 mètres **et un niveau maximal en R+3.**

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot.

**Dans toute la zone et ses secteurs :** La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur. L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant et respecter la spécificité patrimoniale du centre historique.

Dans le secteur historique UAa, les constructions ou travaux intégrant des cibles de Qualité Environnementale devront prendre en compte la spécificité du centre historique

1- Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit, sauf si ce bâtiment présente un caractère de ce type.

## 2- Toitures

. Elles doivent être soit à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment) ou deux pentes ou en croupe et couvertes de tuiles de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.

. La pente des toits ne doit pas être supérieure à 35 %. Les autres ouvrages de superstructure (cages d'escaliers, d'ascenseurs, souche de cheminée) doivent être à une distance au moins égale à la hauteur du nu des façades les plus en retrait.

. Les solariums à la tropéziennaise sont autorisés, sauf dans le secteur UAa, à condition de se tenir à 1 mètre minimum en retrait de l'égout du toit.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions, des dimensions harmonieuses et une couleur identique à celle des tuiles. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Dans le secteur UAa ils ne devront pas, en outre, être perçus depuis les espaces publics et la mer.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les immeubles environnants (génoise en tuile, corniche ou débord sur chevron).

## 3- Matériaux et revêtements, aspect extérieur

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle (à base de chaux et de sable) et doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués aux balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et/ou Monsieur l'architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration de travaux.

. Façades : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures...etc, doivent être coffrés.

Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être encastrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les menuiseries et volets devront se référer aux modèles traditionnellement utilisés dans le centre historique (forme et matériaux) et correspondre à la typologie architecturale du bâtiment.

. Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barres et écharpes sont interdits.

. Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales sont interdites en PVC.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les devantures commerciales devront respecter les compositions des façades des immeubles et ne devront pas empiéter ou masquer les éléments de modénature.

#### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées par un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel surmonté d'un barraudage.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval. Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements :
- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanats, de bureaux et de services :  
1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 1 place par chambre
- Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraites : 1 place pour deux lits.
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au sol et de haute tige.

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

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat relativement dense, accueillant aussi des services, des activités, des équipements publics.

Elle comprend :

- Un secteur **UBa** et un secteur **UBb** qui sont destinés à la construction d'un programme mixte de construction.

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

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne respecteraient pas les conditions posées à l'article UB.2
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les parcs d'attractions permanents
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

#### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans toute la zone et les secteurs :**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UB.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.

- Seuls les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation, elles ne présentent pas de risques d'incendies ou d'explosion, elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne compromettant pas la stabilité du sol ou

l'écoulement des eaux et ne portant pas atteinte au caractère du site, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition d'être réalisés par l'exploitant ou par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leurs dispositions pour l'exercice lié au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises)

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983

**Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb** : conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, 50 % de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

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

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

#### 1- Accès :

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2- Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuración appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### **3- Eaux pluviales**

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales ».

### **4- Réseaux divers**

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### **5- Citernes et réservoirs**

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction, doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installation indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.
- vis à vis de toute voie de desserte à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.
- Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel, type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- la construction de bâtiments annexes (limité à 2) : garages, pool house, abris de jardin, jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes.
- pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions d'habitation non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installation indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et calculée selon les dispositions de l'article 15 du Titre I « dispositions générales » est :

Dans la zone **UB** et les secteurs **UBa** et **UBb** : l'emprise au sol ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

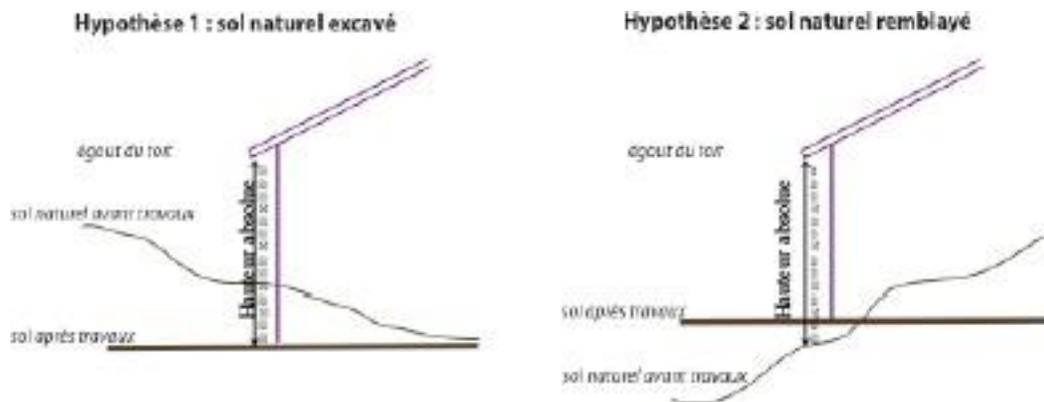
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

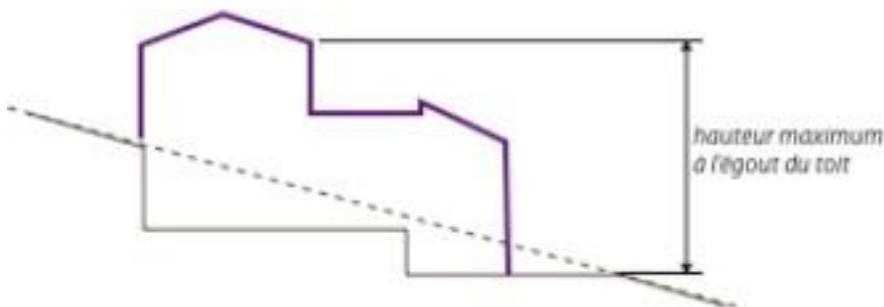
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

#### Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder :

- Dans la zone **UB et les secteurs UBa, UBb** : 9 mètres **et un niveau maximal en R+2**.  
Toutefois, il pourra être admis une hauteur maximale de 10 mètres pour les équipements publics.

- La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

Sont autorisés :

-Les toits à une pente (si la pente est collée à un autre bâtiment), deux, quatre pentes.

-**Les toitures terrasses (accessibles) à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que**

## définis à l'article UB7.

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance. Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitation de toitures existantes à l'identique.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les immeubles environnants.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre-ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et/ou Monsieur l'architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

. par des haies vives,

. par des grillages doublées de haies vives,

. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements,
- et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 1 place par chambre
- Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraites : 1 place pour deux lits.
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés .

Ils doivent couvrir au moins **30 %** de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante,

accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.

Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

- Pour toute opération de construction de logements collectifs, 30 % au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement pour toute opération comportant 10 logements ou plus.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## CHAPITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel édifié en ordre discontinu.

Elle comprend :

- les secteurs **UCa**, **UCc** et **UCd** où une part des programmes est réservée à la construction de logements sociaux;
- un secteur **UCb** au niveau de la presqu'île du château destiné principalement à l'habitat et à l'hôtellerie dont la valeur paysagère doit être préservée.

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

#### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne respecteraient pas les conditions posées à l'article UC.2
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

#### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UC.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.

- Seuls les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone, elles ne présentent pas de risques d'incendies ou d'explosion, elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne compromettant pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et ne portant pas atteinte au caractère du site, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition d'être réalisés par l'exploitant ou par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leurs dispositions pour l'exercice lié au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :
  - **Dans la zone UC** et le secteur **UCc** : 50 % de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
  - **Dans les secteurs UCa** et **UCd** : 100% de la Surface de plancher des programmes de construction, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

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

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

#### 1- Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### **3- Eaux pluviales**

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

### **4- Réseaux divers**

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### **5- Citernes et réservoirs**

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble de la zone et les secteurs UCb, UCc et UCd :**

- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction, doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.
  - vis à vis de toute voie de desserte à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.
  - Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.

**En secteur UCa :**

Les bâtiments doivent être construits dans la zone d'implantation figurant dans le document graphique et ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques

**ARTICLE UC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans l'ensemble de la zone et les secteurs UCb, UCc, UCd :**

. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;  
(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

- . Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :
- la construction de bâtiments annexes (limité à 2) : garages, pool house, abris de jardin jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'éégout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes.
  - Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.
  - Enfin, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.

**En secteur UCa :**

Les bâtiments doivent être construits dans la zone d'implantation figurant dans le document graphique et ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

**ARTICLE UC 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Dans l'ensemble de la zone et les secteurs UCb, UCc, UCd :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres ;

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation

ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

### **Dans le secteur UCa :**

Les bâtiments doivent être construits dans la zone d'implantation figurant dans le document graphique et ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et calculée selon les dispositions de l'article 15 du Titre I « dispositions générales » est :

**Dans les secteurs UCd :** non réglementé.

**Dans le secteur UCc :** l'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

**Dans la zone UC et le secteur UCa :** l'emprise au sol ne pourra excéder **25 %** de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UCb :** l'emprise au sol ne pourra excéder **25 %** de la superficie du terrain.

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

### 1- Conditions de mesures

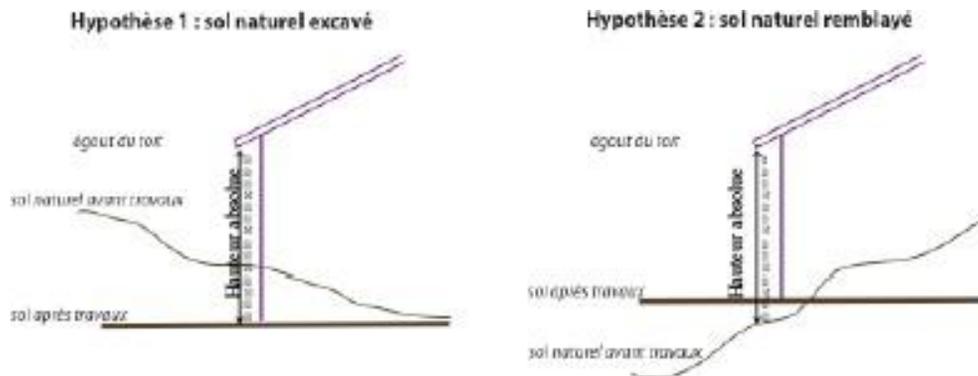
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

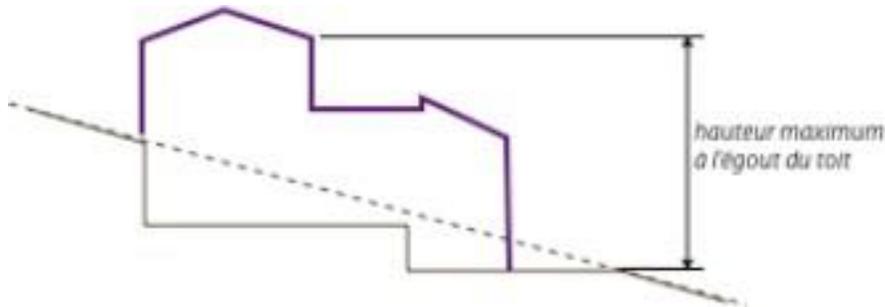
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate),

seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur.... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

**Dans l'ensemble de la zone et en secteurs UCb, UCc, UCd :**

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres **et un niveau maximal en R+2.**

**En secteur UCa :**

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres **et un niveau maximal en R+3.**

. Par ailleurs, dans tous les secteurs : La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

**ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts

environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une pente ou trois pentes (si elles sont collées à un autre bâtiment), à deux, quatre pentes.

- Les toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UC11.

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et/ou Monsieur l'architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en

détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

#### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

. par des haies vives,

. par des grillages doublées de haies vives,

. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanats, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;

- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Pour les hôtels : 1 place par chambre

- Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraites : 1 place pour deux lits.

- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités

compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir au moins :

**Dans la zone UC, et les secteurs UCb** : 40 % de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante, accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.

**Dans les secteurs UCa, UCc, UCd** : 30 % de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante et toitures végétalisées) et comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.

Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

En sous-secteur UCa, ce calcul doit être effectué sur l'assiette de l'opération, déduction faite des cessions gratuites consenties.

- Pour toute opération de construction de logements collectifs, 30 % au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

En secteur UCa, ce calcul doit être effectué sur l'assiette de l'opération, déduction faite des cessions gratuites consenties.

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement pour toute opération comportant 10 logements ou plus, sauf en secteur UCa.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## **CHAPITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone réservée principalement à un habitat résidentiel où les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un secteur **UDa** au lieu-dit La Garduère destiné à des logements sociaux. Cette zone est soumise à des risques naturels (feux de forêt) à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol.

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

#### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne respecteraient pas les conditions posées à l'article UD.2
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

#### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UD.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.
- Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone, elles ne présentent pas de risques d'incendies ou d'explosion, elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne compromettant pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et ne portant pas atteinte au caractère du site, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition d'être réalisés par l'exploitant ou par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leurs dispositions pour l'exercice lié au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).
- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient

réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

- Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :

- **dans la zone UD** 40 % de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- **dans le secteur UDa** 100% de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

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

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

#### 1- Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### **3- Eaux pluviales**

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

### **4- Réseaux divers**

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### **5- Citernes et réservoirs**

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction, doit respecter un recul de :  
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.
- vis à vis de toute voie de desserte à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.

Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;  
(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :  
- la construction de bâtiments annexes (limité à 2) : garages, pool house, abris de jardin jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.
- pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

## **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres ;

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et calculée selon les dispositions de l'article 15 du Titre I « dispositions générales » est :

**Dans les secteurs UDa** : non réglementé.

**Dans la zone UD** : l'emprise au sol ne pourra excéder **25 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

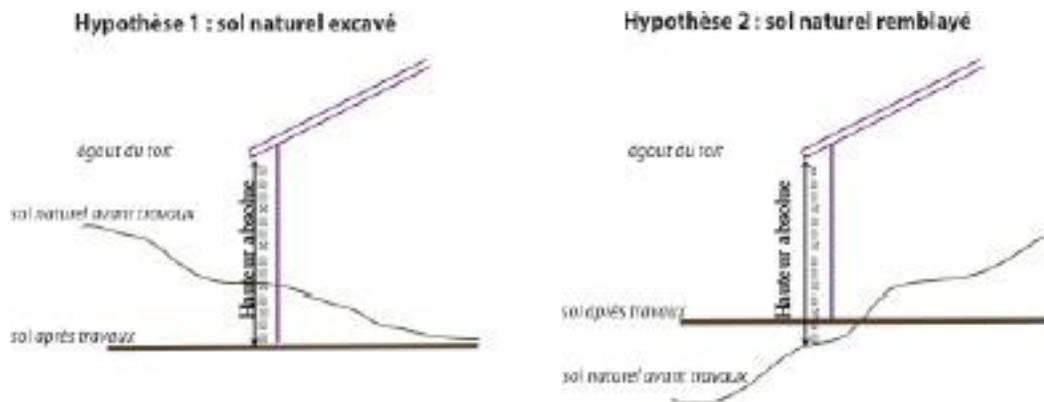
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

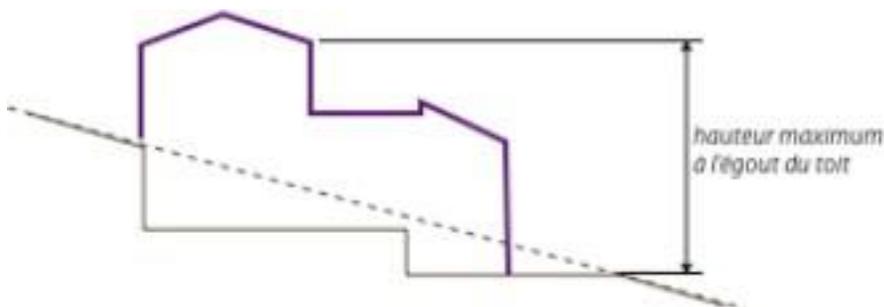
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

#### Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



### 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

Dans l'ensemble de la zone **UD** et les secteurs **Uda** : la hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**.

Dans toute la zone et ses secteurs : La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

### 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

Sont autorisés :

-Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.

-Les **toitures terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UD11** sont autorisées.

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

- . Les solariums à la tropéziennne ne sont pas autorisés
- . Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.
- . Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- . Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et/ou Monsieur l'architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

- . par des haies vives,
- . par des grillages doublées de haies vives,
- . par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentées antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanats, de bureaux et de services :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - Pour les hôtels : 1 place par chambre
  - Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraites et assimilé : 1 place pour deux lits.
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

Dans la zone **UD** et les secteurs **UDa** : les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir au moins 40 % de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante, accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au

moins **3** arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés.  
Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

- Pour toute opération de construction de logements collectifs, 30 % au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement pour toute opération comportant 10 logements ou plus.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## CHAPITRE V . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à un habitat résidentiel où les constructions sont le plus souvent édifiées sous forme de logements individuels isolés ou en bande.

### Elle comprend sept secteurs :

- **UEa**, au lieu-dit Vallongue, il est réservé à l'habitat.
- **UEb**, on le retrouve aux lieux-dits, la Garduère et Val d'Aran, il est réservé aux activités commerciales, artisanales, de services et à l'accueil d'établissements à caractère socio-médical
- **UEb1**, destiné à la création d'un pôle de quartier au lieu-dit les Mattes en rassemblant des petits commerces, des services publics, des bureaux.
- **UEbCo**, correspondant au ruisseau du Grand Vallat et à ses berges.
- **UEc** où une part des programmes est réservée à la construction de logements sociaux.
- **UEk**, au lieu-dit les Routes, il correspond aux collectifs des Katikias bénéficiant d'une densité plus importante.

### Cette zone est soumise à des risques naturels en particulier :

- feux de forêt, à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol.
- inondation, pour lequel un plan de prévention des risques inondation du Grand Vallat est en cours d'élaboration, dont le périmètre général est représenté par des hachures bleues dans les documents graphiques et qui est annexé au dossier ainsi que le projet de règlement (pièce 6.4).

Cette zone comprend, dans le quartier du Val d'Aran, le périmètre de protection rapprochée du puits de captage de Bourgarel, pour lequel s'appliquent les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2011 annexé au présent PLU.

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

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone UE et ses secteurs UEa, UEc et UEk
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement dans le secteur UEb du Val d'Aran compris dans le périmètre de protection rapprochée du puits de captage de Bourgarel
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations dans les secteurs UE et UEb du Val d'Aran compris dans le périmètre de protection rapprochée du puits de captage de Bourgarel
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs UEb et UEb1
- Toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions dans le secteur UEbCo

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UE.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.

### **Dans l'ensemble de la zone sous réserve d'être compatible avec les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée du puits de Bourgarel :**

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant et ceux réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

**Dans la zone UE** et conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme 30% de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

### **Dans le secteur UEa :**

-La construction d'annexe à condition d'être implantée sur des terrains comportant une habitation et d'être limitée à 40 m<sup>2</sup>.

-Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme 30% de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

### **Dans les secteurs UEb et UEb1 :**

Les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles ne présentent pas de risques d'incendies ou d'explosion, elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

### **Dans le secteur UEb :**

Les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés.

**Dans le secteur UEc** et conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, 50% de la Surface de plancher des programmes de construction comprenant 4 logements et plus, doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

**Dans le secteur UEbCo** seuls sont autorisés :

- Les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le Plan de prévention des risques inondation), qui tendent à la préservation ou à la restauration des corridors écologiques.

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

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

#### 1- Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

#### 2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit

évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis, conformément à la règlement en vigueur, sauf dans les secteurs UE et UEb du Val d'Aran conformément aux prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée des eaux du puits de Bourgarel.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### 3- Eaux pluviales

Dans les secteurs UE et UEb du Val d'Aran :

- Toutes les installations recevant des véhicules et les parkings de plus de 10 emplacements qui rejettent les eaux pluviales dans le Grand Vallat ou dans un fossé y aboutissant, doivent être équipées d'un système de rétention des hydrocarbures.

- Tous rejets directs dans le Grand Vallat des eaux de lessivage pluvial et de nettoyage des véhicules et liées à l'installation de la déchetterie sont interdits.

Dans ces deux secteurs il est aussi fait application des dispositions de l'article 11 du titre 1 « dispositions générales ».

Dans les autres secteurs :

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

### 4- Réseaux divers

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### 5- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk :**

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toutes constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques et notamment de l'exploitation ferroviaire, doit respecter un recul de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres par rapport à l'axe de la RD 559
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

### **Dans le secteur UEc :**

Toutes constructions (y compris les balcons) autre que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doit respecter un recul de :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 559
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

**Dans toute la zone et ses secteurs :** Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- la construction de bâtiments annexes (limité à 2) : garages, pool house, abris de jardin jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes.
- Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres ;

Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

Dans le secteur **UEc** : Non réglementé

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et calculée selon les dispositions de l'article 15 du Titre I « dispositions générales » est :

**Dans le secteur UEc** : non réglementé,

**Dans la zone UE** : l'emprise au sol ne pourra excéder **20 %** de la superficie du terrain,

**Dans le secteur UEa** : l'emprise au sol ne pourra excéder **10 %** de la superficie du terrain,

**Dans les secteurs UEb et UEb1** : l'emprise au sol ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain,

**Dans les secteurs UEk** : l'emprise au sol ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

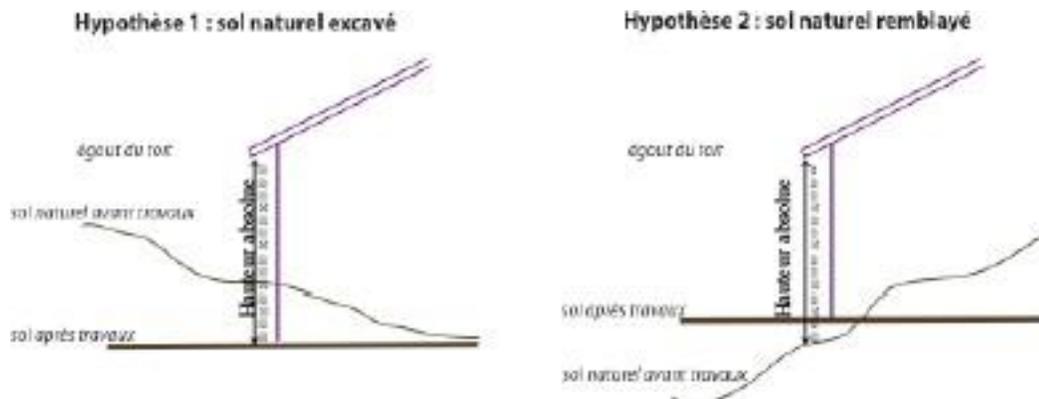
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

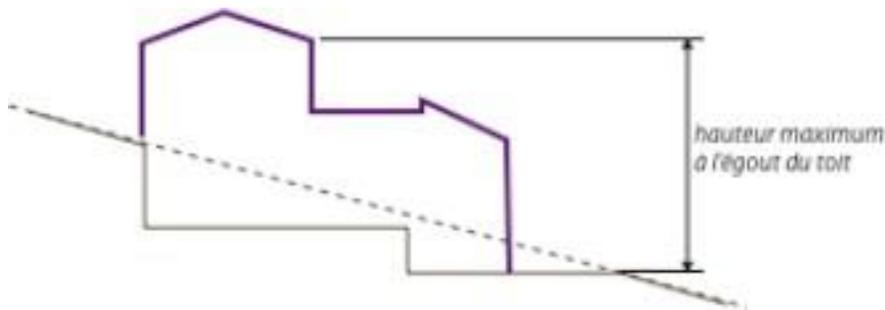
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

Dans l'ensemble de la zone **UE** et les secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**. Toutefois, dans les secteurs UEb uniquement, 20 % de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres (**niveau maximal en R+2**) mesurés à l'égout du toit ou de l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

Dans le secteur **UEc** :

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres **et un niveau maximal en R+1**. Toutefois, 30% de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 mètres (**niveau maximal en R+2**) mesurés à l'acrotère du toit terrasse non accessible, à la condition que les constructions soient intégrées dans l'environnement en prenant en compte notamment la topographie du terrain.

Dans toute la zone et ses secteurs : La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des

articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, UEb, UEb1, UEk** :

Sont autorisés :

-Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.

-Les toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UE7.

#### 2.2. Dans le secteur **UEc** :

Sont autorisés :

-Les toits à deux, quatre pentes

-Les toitures-terrasses accessibles à condition qu'elles soient situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UEc 7.

#### 2.3. Dans l'ensemble de la zone **UE** et tous ses secteurs

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Les solariums à la tropézienne ne sont pas autorisés

. Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et

architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

#### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grillages doublées de haies vives,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanats, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m2 de surface de planchers ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 1 place par chambre
- Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraites : 1 place pour deux lits.
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

### **1-** Dans l'ensemble de la zone **UE** et ses secteurs **UEa, UEb1, UEk** :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir **au moins 50 %** de la superficie du terrain (hors stationnement, bande roulante, accès, dispositif de rétention des eaux imperméabilisé et toitures végétalisées) et comporter au moins **3** arbres de haute tige par 100 m2 d'espaces verts imposés.

Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

- Pour toute opération de construction de logements collectifs, 30 % au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

Il doit être aménagé 5 m2 d'aires de jeux par logement pour toute opération comportant 10 logements ou plus

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.

**2-** Dans le secteur **UEc**, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir **au moins 30 %** de la superficie du terrain (hors stationnement et toitures végétalisées) et comporter au moins deux arbres de haute tige par 100 m2 d'espaces verts imposés.

**3-** Dans le secteur **UEb**, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et ne pas être imperméabilisés.

Ils doivent couvrir **au moins 25 %** de la superficie du terrain (hors toitures végétalisées) et comporter au moins deux arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés. Les stationnements végétalisés et perméables rentrent en compte dans ces calculs. Un dispositif de rétention des eaux de pluie devra être réalisé.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.





# Dispositions applicables à la zone UEx

## Caractère de la zone

La zone UEx est destinée à l'accueil des Constructions et Installations Nécessaires aux équipements Publics répondant à un Intérêt Collectif.

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

### ARTICLE UEx 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les équipements publics et collectifs répondant à l'intérêt général, notamment les équipements sanitaires et sociaux destinés à l'accueil du public, ainsi que les aménagements d'ouvrages liés à leur réalisation.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, notamment ceux nécessaires à la sécurité des personnes et des biens.

### ARTICLE UEx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UEx1 sont interdites.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### ARTICLE UEx 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation le requérant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation le requérant doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune

stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

##### *1) les eaux pluviales des toitures*

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers un puisard ou un dispositif de rétention destiné à compenser l'imperméabilisation de la parcelle générée par les constructions et leurs abords.

Le surplus doit être dirigé vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de l'équipement public selon la réglementation en vigueur. Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe précédent dans des puisards ou dispositif de rétention.

##### *2) les eaux de ruissellement*

Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de désablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbure et débourbeur avant rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

##### *3) les eaux de ruissellement des parcs de stationnement hors voirie*

Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être imperméabilisés.

La réalisation de puisards ou dispositifs de rétention sera imposée pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de parcs et aires de stationnement imperméables.

4) Dans tous les cas un calcul pour le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé et fournis lors du dépôt de demande d'autorisation.

#### 4.2.1. Réseaux divers

Les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### **ARTICLE UEx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Compte tenu de leur faible emprise et de leur utilité publique, les ouvrages et installations techniques liés aux services publics sont admis soit à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un recul minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE UEx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Compte tenu de leur faible emprise et de leur utilité publique, les ouvrages et installations techniques liés aux services publics sont admis soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1 mètre.

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

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Compte tenu de leur faible emprise et de leur utilité publique, les ouvrages et installations techniques liés aux services publics peuvent s'implanter librement.

## **ARTICLE UEx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

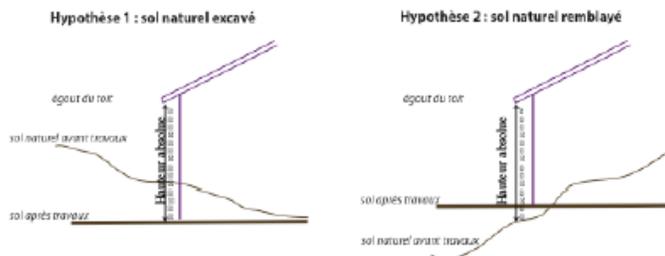
### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Par sol il faut considérer :

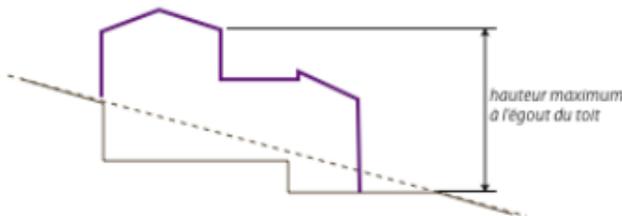
- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus de l'acrotère, aucun élément technique ne peut émerger au-delà de la couverture végétale imposée par l'article 13 de la zone UEx.

**Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :**



### 10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur **et un niveau maximal en R+1.**

## **ARTICLE UEx 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à leur intégration paysagère en tenant compte des spécificités morphologiques du site et des espaces paysagers existants.

### Les toitures

Sont autorisés :

- Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.
- Les **toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UEx7.**

### Les façades

L'aspect des façades ne peut pas être blanc et les parties du bâtiment en soubassement ainsi que les murs doivent être traités avec un parement pierres.

### Les clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées en limite de voie ou en limites séparatives afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de l'ensemble.

Pour la clôture longeant l'avenue du Bois Maurin, il n'est admis qu'un mur bahut maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie.

Pour le mur en contrebas de l'équipement collectif, il devra comporter des éléments d'intégration paysagère (talus auto-stable ou enrochements par exemple) afin de garder un aspect naturel à l'ensemble.

## **ARTICLE UEx 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'équipement.

## **ARTICLE UEx 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les espaces libres aux abords des bâtiments doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espèces méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

### La toiture terrasse de l'équipement collectif

L'ensemble de la toiture doit être végétalisée et peut comporter des édicules servant à recevoir des végétations d'accompagnement.

### Les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L 123-1-5-3eme du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre des espaces verts protégés, sont seules admises les occupations et utilisations du sol à caractère techniques de faible emprise. Les accès, les tranchées techniques, les voiries, les imperméabilisations techniques ponctuelles sont admis dans les espaces verts protégés.

### Les Arbres Remarquables à conserver

Les arbres remarquables à maintenir recensés au document graphique sont à conserver. Leur coupe est autorisée sans condition. Leur abattage et défrichage est admis, de manière exceptionnelle, sous réserve que le sujet soit compensé par la plantation d'un nouveau sujet végétal avec une force de tronc

significant.



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

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone dont la plus grande partie est gagnée sur la mer. Elle est réservée aux activités de détente, de loisirs, portuaires et commerciales.

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

#### **ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne respecteraient pas les conditions posées à l'article UF.2
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements strictement nécessaires à la surveillance permanente des installations portuaires

#### **ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UF.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.
- Les bâtiments et équipements à condition d'être strictement liés au fonctionnement du port et nécessaires à la réception et au départ des passagers, aux services administratifs et aux activités de loisirs ou de nature à contribuer à l'animation ou au développement du port
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve de l'avis des services compétents
- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à la surveillance permanente des installations portuaires
- Les installations classées nécessaires à une activité autorisée dans la zone, dans la mesure où elles n'entraînent pas pour le voisinage d'inconfort et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

### **ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### **3- Eaux pluviales**

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

#### 5- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

### **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **ARTICLE UF 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) autre que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques des activités nautiques doit respecter un recul de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier
- 5 mètres par rapport à la limite du domaine public maritime

### **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon et débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UF 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 2 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

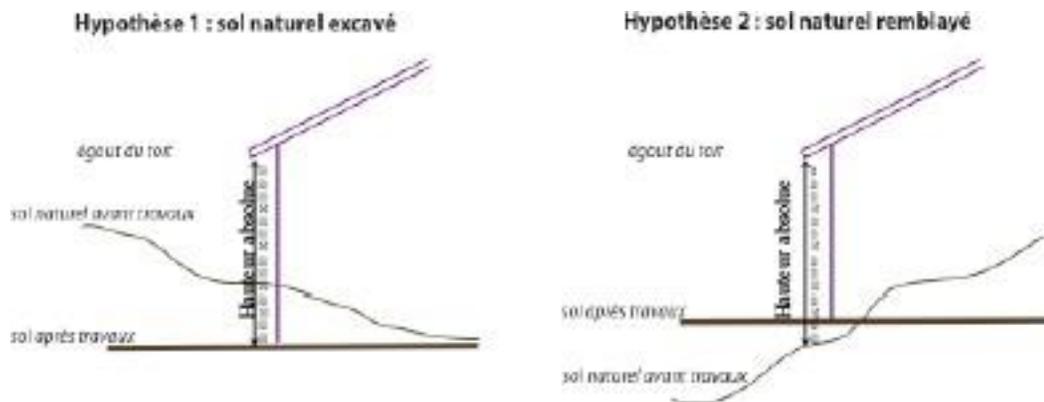
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

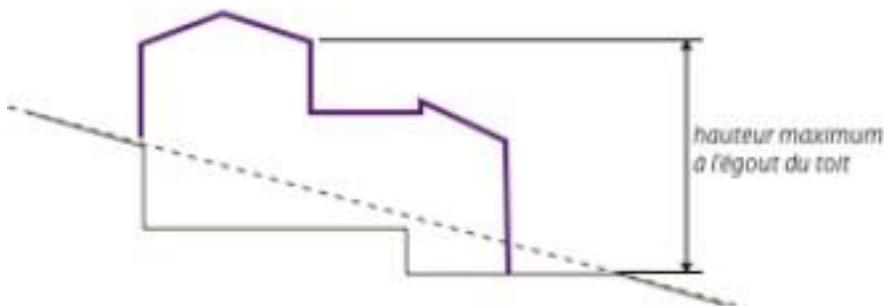
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

#### Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



### 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus énumérées, ne peut excéder 5 mètres **et un niveau maximal en R+1.**

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour l'extension ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, qui présenteraient une hauteur supérieure sans pour autant dépasser cette dernière.

### 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les autorisations et les déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

Sont autorisés :

-Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.

**-Les toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UF7.**

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées

que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et Monsieur l'Architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grillages doublées de haies vives,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.  
Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

## **ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

### Les normes sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone : une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en jardin d'agrément et aires de jeux.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## **CHAPITRE VII . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone affectée à l'activité ferroviaire et aux constructions liées à l'utilisation des chemins de fer, dans laquelle pourra être réalisé un parc de stationnement public et des logements sociaux sur l'emplacement réservé à cet effet.

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

#### **ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### **ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UG.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve des dispositions suivantes ci-dessous.
- Les constructions de toute nature, installations et dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant ou par les clients de chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice lié au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

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

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

#### **1- Accès**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

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

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres, **excepté pour les extensions mesurées et annexes aux constructions existantes**. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### **3- Eaux pluviales**

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

#### **4- Réseaux divers**

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en

façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

#### 5- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

### **ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **ARTICLE UG 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction, doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installation indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

### **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installation indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

### **ARTICLE UG 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions d'habitation non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installation indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.

## ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

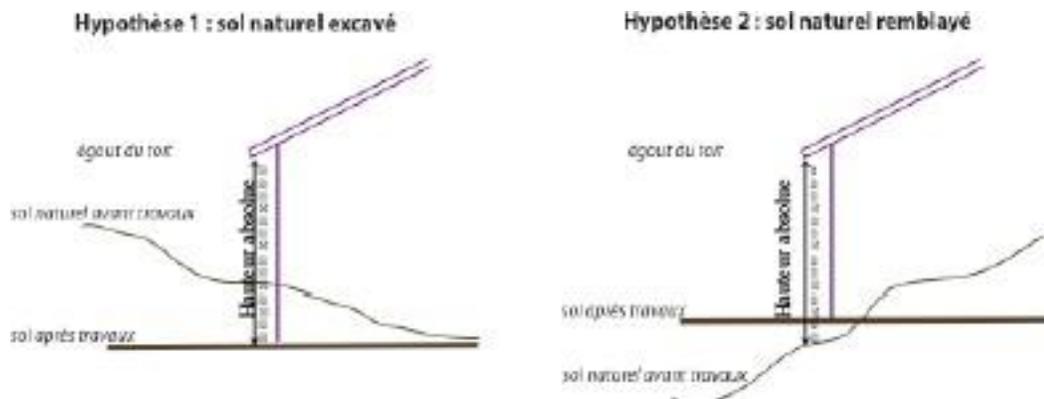
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

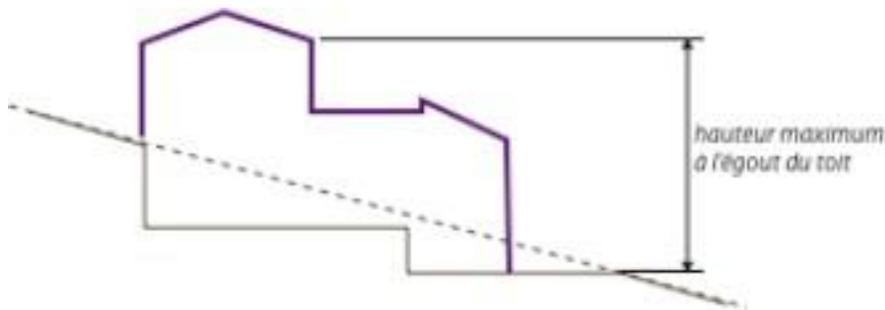
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur.... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres **et un niveau maximal en R+2**. Toutefois, au-dessus de cette hauteur absolue peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal par rapport au faîtage.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, éco-gestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

En tout état de cause les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.

### 1- Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures :

Sont autorisés :

- Les toits à une ou trois pentes (si elles sont collées à un autre bâtiment), à deux, quatre pentes.

**-Les toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article UG7.**

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur :

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre-ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et Monsieur l'Architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure...etc, doivent être coffrés.

. Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à

l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

#### 4- Clôtures, soutènement :

Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grillages doublées de haies vives,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des clôtures sur voie), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesuré côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

- les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle, usagers et employés en accord avec les services intéressés.
- Pour les opérations de logements sociaux : 1 place de stationnement par logement

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

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

Non réglementé

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**



## **CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future, elle comprend le secteur AU1s, au lieu dit les Grands Ponts, qui est destiné à recevoir un espace sportif et ludique.

Cette zone est soumise à des risques naturels en particulier inondation, pour lequel un plan de prévention des risques inondation du Grand Vallat est en cours d'élaboration, dont le périmètre général est représenté par des hachures bleues dans les documents graphiques et qui est annexé au dossier ainsi que le projet de règlement (pièce 6.4).

Cette zone comprend les périmètres immédiat et rapproché de protection du puits de captage de Bourgarel, pour lesquels s'appliquent les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2011 annexé au présent PLU.

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

#### **ARTICLE AU1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage artisanal ou industriel

#### **ARTICLE AU1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article AU1.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée du puits de Bourgarel.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne compromettant pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et ne portant pas atteinte au caractère du site, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone et qu'ils sont compatibles avec les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée du puits de Bourgarel.

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition d'être réalisés par l'exploitant ou par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leurs dispositions pour l'exercice lié au service public

ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).

- Les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés.

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983

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

### **ARTICLE AU1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

#### **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE AU1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration

appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### 3- Eaux pluviales

Toutes les installations recevant des véhicules et les parkings de plus de 10 emplacements qui rejettent les eaux pluviales dans le Grand Vallat ou dans un fossé y aboutissant, doivent être équipées d'un système de rétention des hydrocarbures.

Tous rejets directs dans le Grand Vallat des eaux de lessivage pluvial et de nettoyage des véhicules et liées à l'installation de la déchetterie sont interdits.

Dans ce secteur il est aussi fait application des dispositions de l'article 11 du titre 1 « dispositions générales ».

### 4- Réseaux divers

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### 5- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil d doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE AU1 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 559

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AU1 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

(distance = Hauteur/2, minimum 5 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE AU1 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE AU1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE AU1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

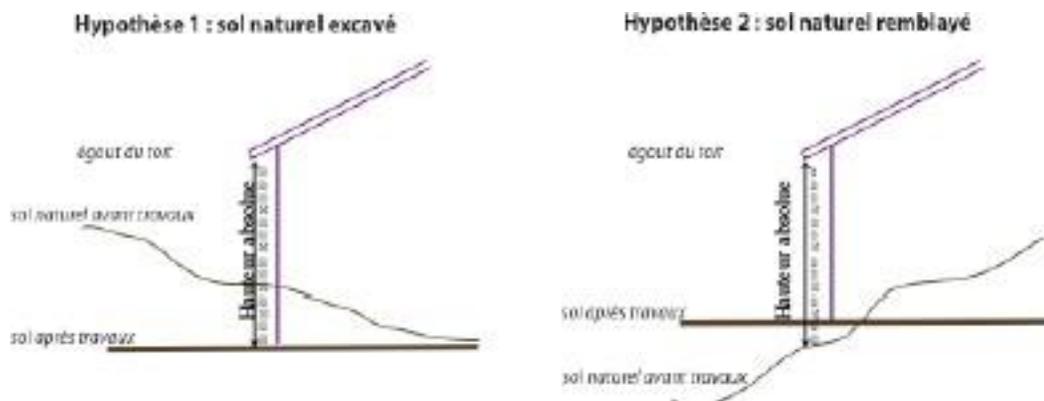
### 1- Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

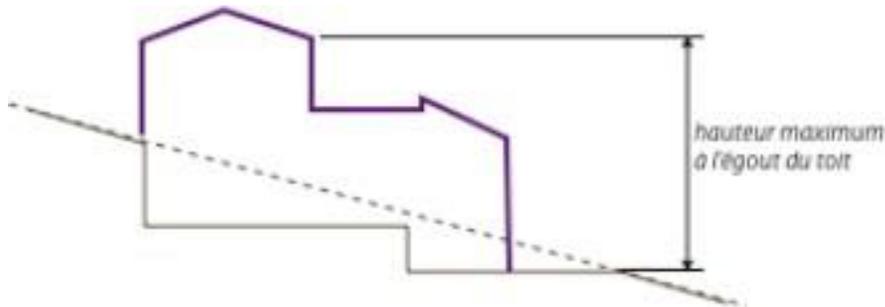
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur.... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un

terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des extensions de construction autorisées dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cas de reconstruction après sinistre des constructions légalement édifiées, la hauteur autorisée sera celle initiale.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructures lorsque les caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE AU1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

### 1 - Couleurs

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer).

Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

## 2 - Façades

Les enduits doivent être talochés ou lissés.

Les enduits de type « rustiques » passés au rouleau ou projetés mécaniquement, non frottassés ou non écrasés sont interdits.

Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.

## 3 - Ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction. Des ombrières peuvent être disposées pour atténuer l'impact solaire sur les baies exposées au soleil.

## 4 - Menuiseries

Tous les types de matériaux sont autorisés.

Toutefois le bois naturel non teinté et non traité est interdit.

## 5 - Balcons

Les balcons en saillie sont autorisés. Leur largeur n'est pas réglementée, mais doit être en harmonie avec le front des façades.

## 6 - Toitures

Pentes : Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celle des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance. Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Tuiles : Si la couverture est réalisée en tuiles, seules sont autorisées les tuiles rondes ou canal. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

## 7 - Souches, cheminées

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

## 8 - Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

Dans tous les cas, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux façades (qu'il s'agisse de la façade principale ou de l'attique) devra être respecté afin de dissimuler les antennes à la vue depuis les voies publiques.

## 9 - Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées dans les descentes d'eaux pluviales ou dans des citernes et réservoirs. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

#### 10 - Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Dans le cas d'une toiture en pentes, les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Dans le cas d'une toiture terrasse, ils devront être posés horizontalement (aucune inclinaison).

#### 11 - Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur voies constituent l'élément physique qui délimite les rues et espaces publics. De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites ne peut excéder 2,50 mètres.

#### 12 - Portails

Les portails devront être implantés en continuité de la clôture et leur esthétique devra être en harmonie avec le reste de la clôture.

Lorsque les voies ne disposent pas de dégagements suffisants entre la chaussée et l'alignement de la clôture ou du bâtiment, un recul de 5 mètres, des portails d'accès automobiles sera imposé par rapport à l'emprise de la chaussée.

### **ARTICLE AU1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

#### Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.
- Pour les bâtiments collectifs à usage de services ou de bureaux il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par local ou bureau

Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

## **ARTICLE AU1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être imperméabilisés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée, elle pourra être urbanisée soit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, soit après révision ou modification du Plan local d'Urbanisme.

Elle comprend :

- Les secteurs AU2a au lieu dit Colle de Rene et Moulin Neuf et le secteur AU2ar au lieu dit Poutier dans lesquels la commune envisage une extension future de l'habitat Cette zone est soumise à des risques naturels (mouvement de terrain et/ou feux de forêt) à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol.

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

#### **ARTICLE AU2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article AU2.2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Hors procédure de Zone d'Aménagement Concerté ou avant modification ou révision du PLU, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ayant une existence légale, dans la limite de 30 % de surface de plancher de l'habitation principale, sans changement de destination et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (extension comprise).
- Les piscines privées et leurs locaux techniques directement liés à une construction à usage d'habitation
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les équipements publics prévus en emplacement réservé
- Les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés.
- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis repérés au plan de zonage (en rouge) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage

d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

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

### **ARTICLE AU2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

#### **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE AU2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **ARTICLE AU2 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 559 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres par rapport à l'axe de cette même voie en ce qui concerne les bâtiments

- destinés à un autre usage que l'habitation
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AU2 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

(distance = Hauteur/2, minimum 5 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AU2 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE AU2 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AU2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

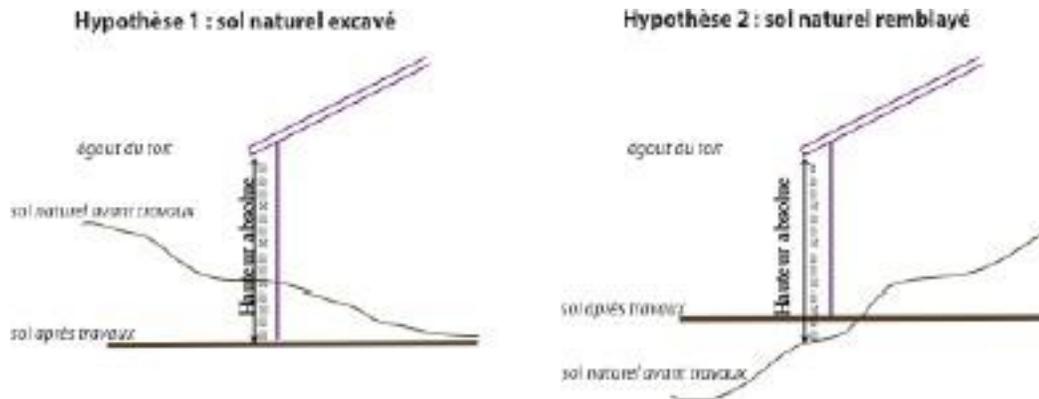
### 1- Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

### Par sol il faut considérer :

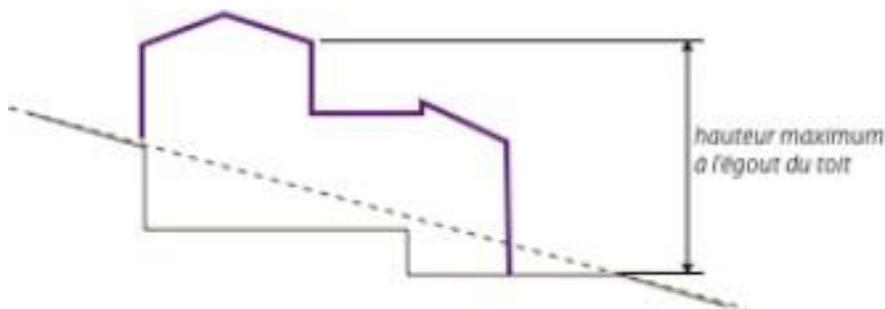
- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des extensions de construction autorisées dans la zone ne doit pas excéder 6 mètres. Dans le cas de reconstruction après sinistre des constructions légalement édifiées, la hauteur autorisée sera celle initiale.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructures lorsque les caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtière ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

Les panneaux solaires devront présenter des dimensions et des proportions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les clôtures autorisées à l'alignement des voies sont :

- des haies vives avec ou sans grillage en retrait, l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres
- des murs de types pierres sèches de 1,40 m maximum de hauteur dans le cas où il n'y a pas de soutènement.

Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées en grillage simple ou sur un mur bahut de 80 cm maximum et obligatoirement doublées d'une haie vive. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas où la clôture fait soutènement la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aval ne pourra dépasser 2 mètres de haut.

## **ARTICLE AU2 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE AU2 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## **TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone agricole concerne les secteurs de la commune faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend cinq secteurs :

- **Ar** soumis au risque effondrement
- **Arp** aux grandes qualités paysagères
- **AL** correspondant à un site à fort potentiel agronomique présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée
- **Aco et ArpCo** correspondant au ruisseau du Grand Vallat et à ses berges Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A.

Cette zone est soumise à des risques naturels à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol en particulier :

- mouvement de terrain et feux de forêt,
- inondation, pour lequel un plan de prévention des risques inondation du Grand Vallat est en cours d'élaboration, dont le périmètre général est représenté par des hachures bleues dans les documents graphiques et qui est annexé au dossier ainsi que le projet de règlement (pièce 6.4).

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

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions de quelque nature que ce soit qui ne seraient pas nécessaires à une exploitation agricole ou au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans les zones A, Ar et Arp :**

**- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

. Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments techniques qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau...) dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- . Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans le limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...).
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.

**- Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme de produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :**

. L'aménagement des bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.

. L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

. L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

**- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole (dans toute la zone et ses secteurs):**

. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

**- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dans toute la zone et ses secteurs) :**

. Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant des installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

. Les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés.

**Dans les secteurs Aco et ArpCo seuls sont autorisés :**

Les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le Plan de prévention des risques inondation), qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

**Dans le secteur AL uniquement :**

Les aménagements légers visés aux alinéas a, b, c, d et e de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole ou à la gestion, la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public du secteur et 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.

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

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil.

En bordure des RD 559 et 559 B il est interdit de créer des nouveaux accès directs. Par ailleurs les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.

#### **2- Voirie**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable conformément à la législation en vigueur.

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### **3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

#### 5- Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A 2 ou à un usage agricole sont interdits.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf en cas de marge de recul porté au plan, toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres par à l'axe des RD 559 et 559 B en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation
- 20 mètres par rapport à l'axe de ces mêmes voies en ce qui concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.  
(distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les serres qui peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives à l'exception de celles qui constituent en même temps une limite de zone,
- pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas des serres et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

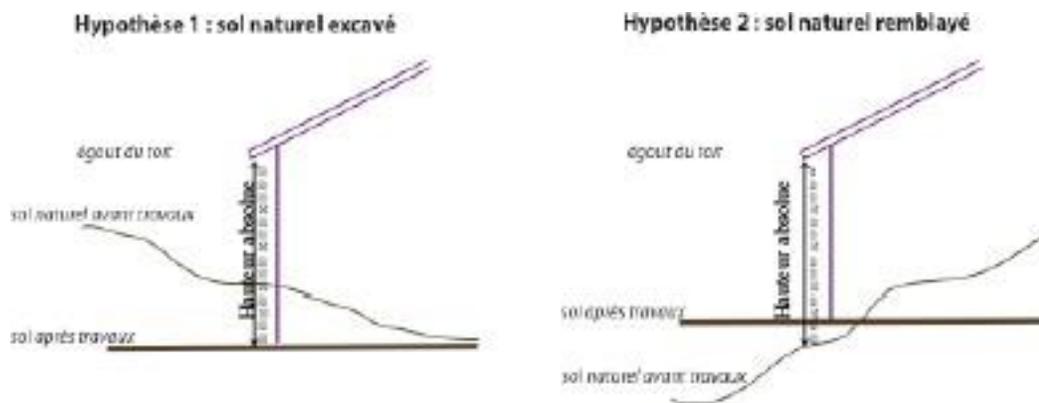
### 1- Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

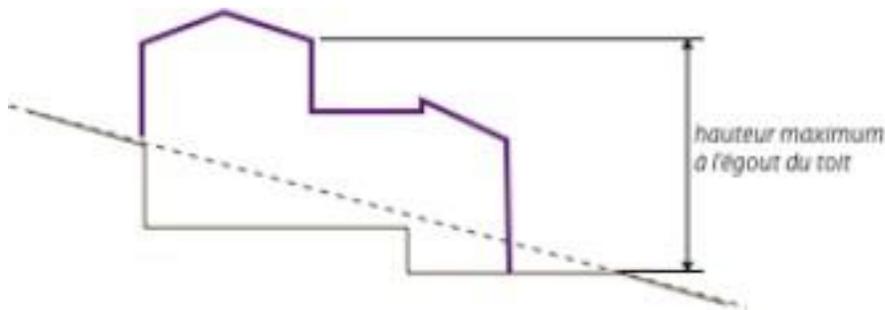
- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes à la règle énoncée ci-dessus ou si elle est justifiée par des considérations techniques liées à la spécificité de l'activité de l'exploitation.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

### 1- Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

### 2- Volume

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### 3- Toitures

Elles doivent être soit à 1 (s'il elle est collée à un autre bâtiment) ou 2 pentes soit en croupe et

couvertes de tuiles de type « romane » ou « canal ».

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 35 %.

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

#### 4- Matériaux et revêtements

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont interdits.

Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

#### 5- Clôtures

Les clôtures autorisées à l'alignement des voies sont :

- des haies vives avec ou sans grillage en retrait, l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres
- des murs de type pierres sèches de 1,40 mètres maximum dans le cas où il n'y a pas de soutènement.

Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées en grillage simple ou sur un mur bahut de 80 cm maximum et obligatoirement doublés de haie vive. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de haut.

Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Les dispositions en matière d'enduits et de coloration applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les murs existants en pierres devront être maintenus et restaurés.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Non réglementé

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE I . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements dans laquelle toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N1.2.

Elle comprend :

- un secteur **N1L** correspondant à des espaces naturels présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée.
- un secteur **N1m** correspondant à des espaces naturels littoraux intégrant certaines plages et les plans d'eau des ports de Bendor et des Engraviers.
- un secteur **N1co** correspondant au ruisseau du Grand Vallat et à ses berges.

Cette zone est soumise à des risques naturels à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol en particulier :

- mouvement de terrain et feux de forêt,
- inondation, pour lequel un plan de prévention des risques inondation du Grand Vallat est en cours d'élaboration, dont le périmètre général est représenté par des hachures bleues dans les documents graphiques et qui est annexé au dossier ainsi que le projet de règlement (pièce 6.4).

Cette zone comprend le périmètre de protection rapproché du puits de captage de Bourgarel, pour lequel s'appliquent les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2011.

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

#### ARTICLE N1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles admises aux conditions particulières définies à l'article N1 2.

En particulier, la transformation de constructions existantes, **quelle que** soit leur vocation initiale, en construction à usage logement.

#### ARTICLE N1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone N1 :**

- Sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- Sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales ;
- Sont autorisés les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Est autorisée la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées lorsqu'elles ont été légalement autorisées ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage et les installations nécessaires à l'exploitation des plages conformément aux dispositions des concessions de plage en vigueur ;
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Sont autorisés les installations, ouvrages et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés ;
- Est autorisé le réaménagement d'habitations existantes, dans le gabarit existant.

**Dans le secteur N1L :**

Les aménagements légers visés aux alinéas a, b, c, d et e de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme à condition d'être nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public des secteurs N1L et 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.

**Dans le secteur N1m seuls sont autorisés :**

- Les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer.
- Les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.
- Les travaux de confortement et d'entretien des ouvrages de protection ou de défense, tels que les enrochements, les épis...
- Les installations et constructions nécessaires aux aménagements portuaires.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans le secteur N1co seuls sont autorisés :**

Les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le Plan de prévention des risques inondation), qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

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

### **ARTICLE N1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des

conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **ARTICLE N1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE N1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### **ARTICLE N1 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N1 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

7.2. En ce qui concerne les parcelles limitrophes du rivage, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant le rivage, soit au moins égale à 10 m, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.

Concernant, les autres limites séparatives, se référer aux dispositions de la disposition 7.1.

7.3. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

## ARTICLE N1 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

## ARTICLE N1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE N1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

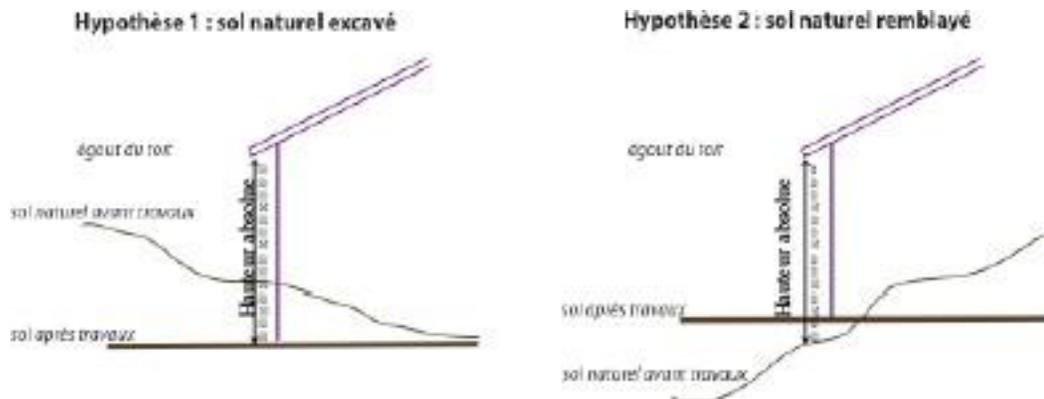
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

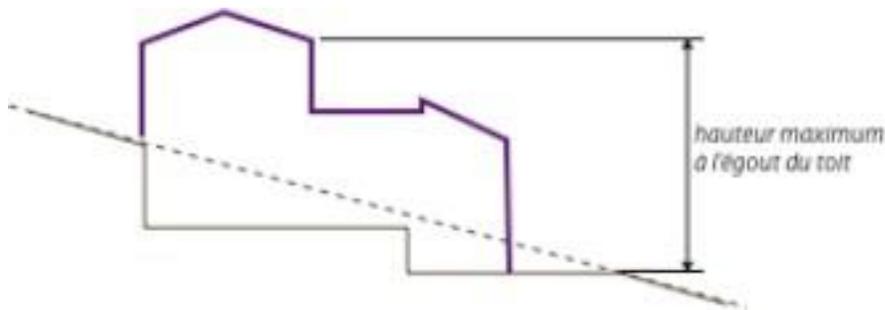
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur.... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



### 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.

L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

### 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtière ne pourra excéder 2,5 mètres.

## **ARTICLE N1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

## **ARTICLE N1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE N1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N2 correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, puisqu'ils sont insérés dans les zones agricoles et naturelles, et qu'ils sont sous équipés, mais dans lesquels des constructions à usage d'habitation ou des activités existent.

Elle comprend les secteurs :

- N2c des tennis du Capelan
- N2a réservé aux équipements socio-culturels et les équipements de loisirs sans hébergement
- N2g réservé aux parcours de golf
- N2hrp réservé à un centre équestre

Cette zone est soumise à des risques naturels (mouvement de terrain, inondation, feux de forêt) à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol.

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

#### ARTICLE N2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles admises aux conditions particulières définies à l'article N2.2

#### ARTICLE N2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, sont autorisés :**

- Les installations et les constructions à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (construction initiale et extension comprise).
- Les piscines sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan et de la limite d'emprise de la voie SNCF (classée voie bruyante de type 2), les constructions à usage d'habitation doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Le réaménagement d'habitations existantes, dans le gabarit existant.**

**Dans les sous-secteurs N2c, sont autorisés** les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement permanentes ouvertes au public.

- **Dans le secteur N2a, est autorisée** l'extension des constructions si elle est nécessaire aux équipements socio-culturels et aux équipements de loisirs sans hébergement, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existantes.

- **Dans le secteur N2g, sont autorisés** les installations et travaux divers et les aires de jeux et de sports ouvertes au public s'ils sont nécessaires à l'implantation du golf, ainsi que leurs locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du golf.

- **Dans le secteur N2hrp, sont autorisés** les bâtiments et installations strictement nécessaires au bon fonctionnement du centre équestre. Ainsi que, les logements nécessaires à la surveillance des activités, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE N2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et voirie doivent répondre aux exigences de sécurité, et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur de chaussée ouverte à la circulation minimale de 4 mètres.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE N2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

#### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où le réseau collectif n'existe pas encore, les constructions, installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

### 3- Eaux pluviales

Voir article 11 du Titre I « dispositions générales »

### 4- Réseaux divers

Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.

### 5- Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs de gaz doivent être enterrées, les citernes de gasoil doivent être placées à l'intérieur des bâtiments ou enterrées.

## **ARTICLE N2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE N2 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction admise dans la zone doit respecter un recul de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des RD 559 et 559 B
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à créer ou à modifier

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics

## **ARTICLE N2 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure 5 mètres.

(distance = Hauteur/2, minimum 5 mètres)

. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.

. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics

## **ARTICLE N2 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## ARTICLE N2 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE N2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Conditions de mesures

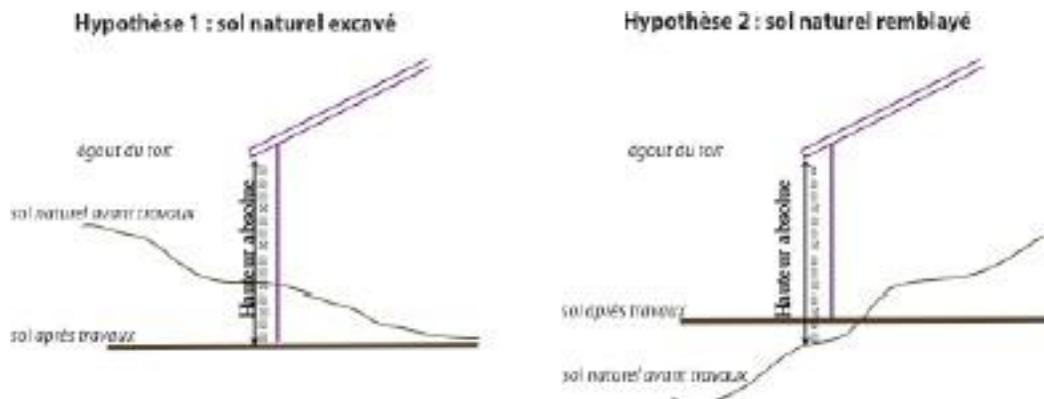
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre tous les points bas des façades de cette construction mesurée à partir du sol existant et tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Par sol il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas de parking en sous-sol et leur rampe ou voie d'accès.

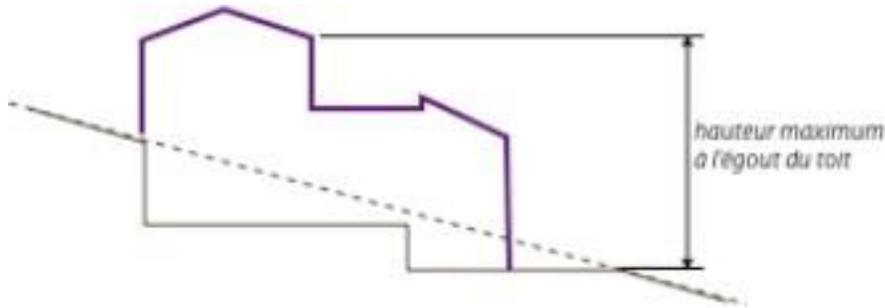
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

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



Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur.... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'1 mètre de haut et qu'ils soient masqués.

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur un terrain en pente :



## 2- Hauteur autorisée (mesurée dans les conditions ci-dessus)

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 5,50 mètres dans les secteurs, N2g et N2hrp et 6 mètres dans la zone N2 et dans ses secteurs N2a et N2c. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur. L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

## 3- Hauteur maximale

Dans le cas d'une construction présentant une toiture en pente, la différence entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra excéder 2,5 mètres.

## ARTICLE N2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées 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 ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

### 1- Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2- Toitures

Sont autorisés :

-Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.

-Les **toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, tels que définis à l'article N2 7 sont autorisées.**

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

- . Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles mécaniques ne sont autorisées que dans le cas de réhabilitations de toitures existantes à l'identique.
- . Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- . Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.

### 3- Matériaux, revêtements et aspect extérieur

. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat.

La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...).

Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville. Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par Monsieur l'Architecte conseil (faïences, céramiques...).

Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

. Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.

. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure...etc, doivent être coffrés.

### 4- Clôtures, soutènement

Elles doivent être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grillages doublées de haies vives,

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

## **ARTICLE N2 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule et de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés. Toutefois, lorsque l’application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l’article L 151-33 du Code de l’urbanisme.

## **ARTICLE N2 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbres d’essence adaptée au sol et de haute tige.

### **SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N2 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l’urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.



## ANNEXE 1 : AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

### • Critère de définition de l'exploitation agricole et de la notion de siège de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Assujettissement (S.M.A). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.A, définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### • Autres définitions utiles

#### Affouillement et exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

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

#### Cabanisation :

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

#### Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à

l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

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

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

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Bâtiment existant de caractère :

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

R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

## ANNEXE 2 : AUX REGLEMENTS DE TOUTES LES ZONES

### Accès et voirie :

#### Zone AU :

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone. Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6m, bande de stationnement exclue,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum,  $R = 11$  m,
- sur-largeur,  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres,
- pente en long inférieure à 15 %.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble de la zone urbanisés. S'il n'existe pas de constructions contigües, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 5 m bande de stationnement exclue,
- ces voiries seront de préférence à double issue
- les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum,  $R = 11$  mètres,
- sur-largeur,  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie 3,5 m,
- pente en long inférieure à 15 %.

#### Zone U :

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- de la mise en oeuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations
  - 5 mètres de 10 à 50 habitations
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- du maillage des voies en supprimant des voies en supprimant au maximum les culs de sac,
- de la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac,
- du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

### Dispositions constructives en zone à risque :

En raison de la situation de la construction en zone à risque, il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences en respectant les dispositions constructives énoncées ci-dessous.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour cette mise en sécurité sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par la construction, les travaux ou installations visés.

#### Enveloppes :

L'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu MO, y compris pour la partie de façades incluses dans le volume des vérandas.

#### Ouvertures :

Toutes les baies et ouvertures, y compris celles incluses dans le volume des vérandas, doivent soit :

- être en matériaux de catégorie M0 ou M1 équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré 1/2 heure,
- pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe feu 1/2 heure.
- Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

#### Couvertures :

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0 – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage sont interdits.

Les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 - ou équivalents européens – si la surface qu'ils occupent est inférieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

#### Cheminées à feu ouvert :

Les conduits extérieurs seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu 1/2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Les conduits extérieurs seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

#### Conduites et canalisations diverses :

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant l'habitation doivent présenter une réaction au feu M1.

#### Gouttières et descentes d'eau :

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum. Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

#### Auvents :

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

#### Barbecues :

Les barbecues fixes constituant une dépendance d'habitation, doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres, et être situés hors de l'aplomb de toute végétation.

#### Réserves de combustible :

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions, seront également enfouies à une profondeur réglementaire. Aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif.

Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 m de toute construction ne leur servant pas d'abri.

## ANNEXE 3 : AUX REGLEMENTS DE TOUTES LES ZONES

### Obligations légales de débroussaillage :

Selon L'article L 134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme.

Or, il existe sur le territoire de la Commune de Bandol des terrains soumis à une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions de l'article L 134-6.

Dans ce cas de figure, cette obligation légale à annexer au présent document est définie par l'article R 134-6 du code forestier.

Ainsi, la Commune informe les propriétaires que l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- ⇒ Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
  
- ⇒ Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311 1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme (à savoir les zones d'aménagement concerté, les associations foncières urbaines et les lotissements).
  
- ⇒ Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code (à savoir les campings, les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et les terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

NB : Il est précisé que la présente annexe n'exempte en aucun cas les propriétaires concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent au titre d'autres dispositions législatives ou réglementaires de toute nature, notamment en application d'arrêté préfectoraux ou municipaux en vigueur ou à venir de se conformer à leurs obligations.

## **ANNEXE 4 : CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION**

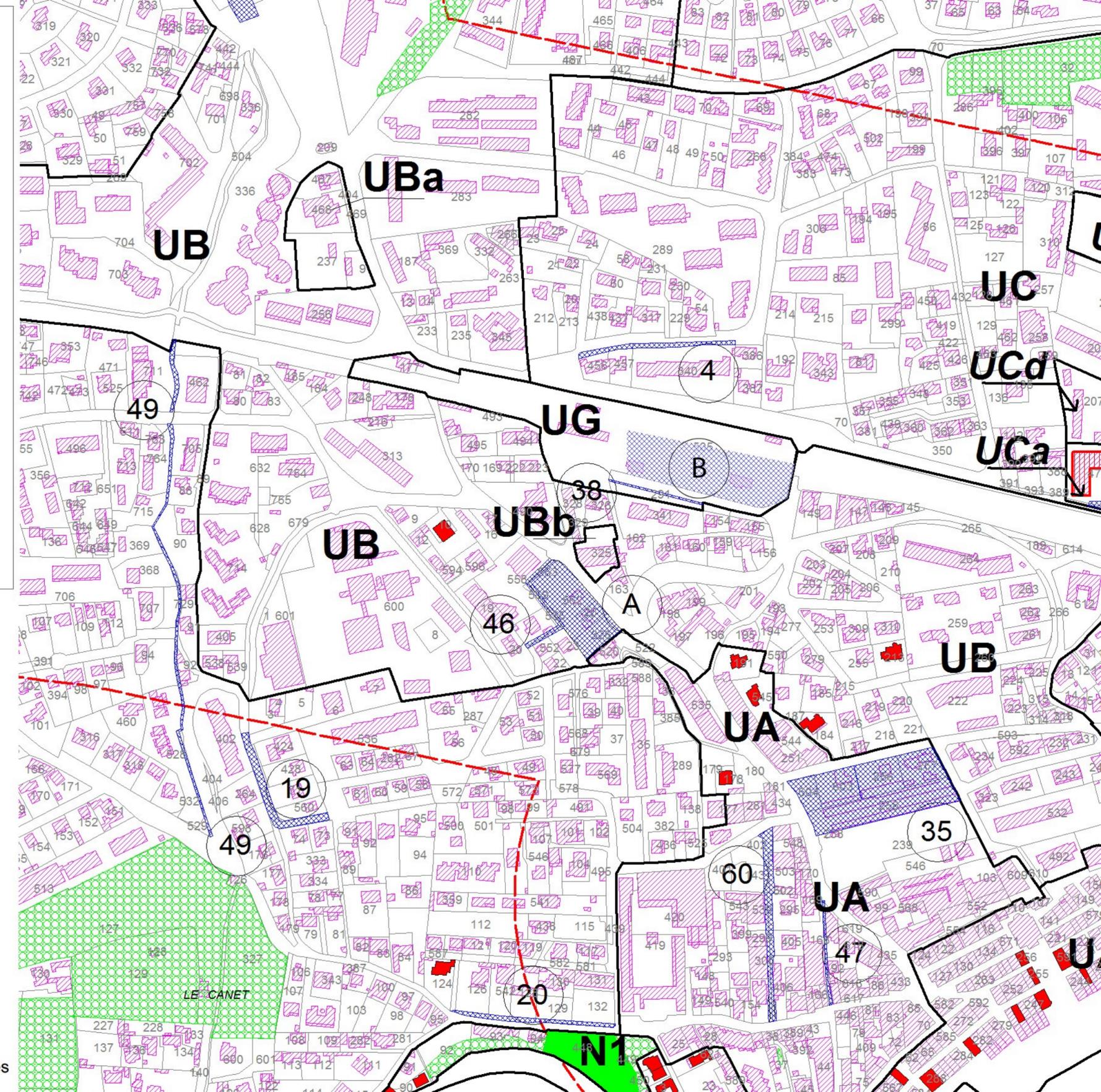
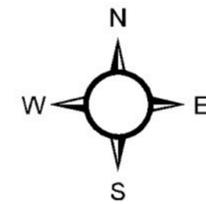
# COMMUNE DE BANDOL

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision du PLU approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 20 août 2013 et du 4 août 2016  
 Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019  
 Modification simplifiée du PLU engagée par arrêté du Maire en date du 8 août 2019

-  LIMITE DE ZONE ET DE SECTEUR
-  BATI ET JARDIN PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE
-  Piste cyclable à conserver
-  EMPLACEMENT RESERVE POUR OUVRAGE PUBLIC, VOIE OU PASSAGE PUBLIC A CREER OU A ELARGIR N° D'OPERATION
-  n°
-  ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
-  PLANTATIONS A REALISER
-  EMPRISE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
-  RECUIL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
-  AIRE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DES BATIMENTS (Tolérance d' 1 m)
-  SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES
-  PERIMETRE DE L'ALEA INONDATION (Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'études)



# DECLARATION DE PROJET Création d'un nouveau site d'équipements collectifs et publics

## 4- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Révision du PLU approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 20 août 2013 et du 4 août 2016

Déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019

Modification simplifiée du PLU engagée par arrêté du Maire en date du 8 août 2019

## 1) Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 1°), 2°), 3°) du CU

ER – VOIRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS					
N°	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	LARGEUR PLATE-FORME	SURFACE M2	LOCALISATION
1	Département	Elargissement de la RD 559	22 m	30 680	Dur rd-point de l'Europe et de villes jumelées aux limites communales
2a	Département	Aménagement d'un carrefour et de ses voies d'accès (av. Dei Reganeu, imp. Des Ligures...)		3 068	Quartier de Vallongue
2b	Commune	Aménagement d'une contre allée		1 002	Quartier de Vallongue
3	Département	Elargissement de la RD 559 b	12 m	10 280	Limite communale de La Cadière
4	Commune	Acquisition de parking trottoir		452	Rue Ambroise Pare
4a	Commune	Elargissement de voie		38	Boulevard des Gravieres
5	Commune	Aménagement d'un chemin rural et création d'une jonction piétonne	4 m	299	Av. du littoral
6	Commune	Elargissement de voie	6 m	1 558	Ch. de Roustagnon
7	Commune	Elargissement et acquisition de voie	6 m	3 596	Liaison rue de Madagascar
8	Commune	Elargissement de voie	6 m	2 120	Rue du Soudan
9	Commune	Création d'une voie	7 m	180	Liaison imp. De Gascogne – bd. De la mer
10	Commune	Elargissement de voie	6 m	1 375	Rue de Sénégal
11	Commune	Elargissement et création de voie	6 m 4m	2686	Rues du Poitou, de Savoie et liaisons avec la rue de Madagascar et le boulevard de Lorette
12	Commune	Elargissement de voie	6 m	6 385	Ch. de Naron et jonction avec l'opération 23
13	Commune	Elargissement de voie	11.5 m	218	Du Bd. Des Garviers au Pont de Pierre
14	Commune	Elargissement de voie et création d'une aire de retournement	6 m	2 251	De la RD 559 à la Garduère
				350	
15	Commune	Création d'une voie	6 m	4 785	Quartier Colle de Rène
16	Commune	Elargissement de voie	9 m	1 108	Jonction rue Anatole France – rue de Provence
17	Commune	Acquisition pour passage de réseau	4 m	350 m2	Quartier La Garduère
18	Commune	Elargissement de voie	6 m	8 992	Chemin de Naron
19	Commune	Création d'une voie	6 m	728	Rue de Toulon – Ch. de St Marc
20	Commune	Elargissement de voie	9 m	430	Av. Général Leclerc

N°	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	LARGEUR PLATE-FORME	SURFACE M2	LOCALISATION
21	Commune	Elargissement de voie	9 et 7 m	2 482	Rue de Buffon
22	Commune	Elargissement de voie	9 m	4 692	Bd de Lattre Tassigny
23	Commune	Elargissement de voie et création d'une aire de retournement	6 m et 8 m	15 561	Cv 07 d'Entrechaux et Ch. du vieux four24
24	Commune	Elargissement de voie	8 m	1 920	Rue Lavoisier
25	Commune	Elargissement de voie	9 m	423	Ch. de l'Escourche
26	Commune	Elargissement de voie	6 m	5 427	Ch. de Roumpinas
27	Commune	Piste forestière	4 m	958	Limite communale Ouest au pied de Roustagnon
28	Commune	Piste forestière	4 m	6 386	Massif de Roustagnon
29	Commune	Nouveau captage d'eau		2 128	Quartier Vallongue parcelle AT 22
30	Commune	Aménagement routier et équipement public		3 092	Quartier Les Mattes – parcelle BA 34
31	Commune	Elargissement de voie	6 m	5 155	Traverse des Mattes
32	Commune	Elargissement de voie	8 m	8 375	Ancien ch. rural de La Ciotat à Bandol
33	Commune	Création d'un bassin de rétention		1 157	Avenue de Bellevue
34	Commune	Elargissement de l'avenue Georges V		100	Avenue Georges V parcelle BI 103
35	Commune	Equipement public et logements		5 840	Au-dessus du cimetière central
36	Commune	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage		5 116	Quartier de La Garduère
37	Commune	Elargissement de voie		34	Rue Charles Gounot
38	Commune	Elargissement de voie	2 m	125	Rue de la Gare
39	Commune	Création d'une voie	6 m	1 275	Hameau de Poutier
40	Commune	Aménagement d'une piste et création d'un giratoire	4 m	2 492	Ch. de La Ciotat
<b>41</b>	<b>Commune</b>	<b>Parc public</b>		<b>6 300</b>	<b>Entre l'Av. de Bendor et le Bd. Bois Maurin</b>
42a	Commune	Acquisition de propriétés pour dépollution et réserve foncière		1 580	Rue de Buffon
42b				876	Bd. De l'escourche
43	Commune	Elargissement de voie	9 m	2 240	Rd-Point Super U aux services techniques
44	Commune	Elargissement de voie à 7 m		180	Rue de Monte-Cristo

ER – LIASONS PIETONNES ET EQUIPEMENTS					
N°	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	LARGEUR PLATE-FORME	SURFACE M2	LOCALISATION
45		Non affecté			
46	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	420	De l'imp. de Nice au Ch. St Marc
47	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	172	De la Rue des Ecoles à l'Av. du 11 novembre
48	Commune	Création d'un piétonnier	2 m et 2.5 m	594	Liaison Montée Voisin / imp. Pierre et Marie Curie
49	Commune	Aménagement du pluvial	2 m	885	Bd. De la Peyrière / Bd. De Pierreplane
50	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	1 046	Entre les Ch. de Poutier et d'Entrechaux
51	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	2 773	Entre le hameau d'Entrechaux et la commune de la Cadière
52	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	1 107	Entre les ch. d'Entrechaux et de la Pascale
53	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	1 040	Quartier La Pascale
54	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	637	Quartier La Pascale
55	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	3 551	Massif de Vallongue nord
56	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	4 070	Liaison ch. de Roumpinas/cimetière/vallon de Vallongue
57	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	1 976	Massif de Vallongue
58	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	261	Vallon de Vallongue
59	Commune	Création d'un piétonnier	2 m	1 882	Vallon des Graviers Sud
60	Commune	Acquisition élargissement d'une voie privée	6 m	1 006	Entre la rue des Ecoles et la rue Perrault
61	Commune	Création d'un piétonnier	3 m	157	Av. Maréchal Foch / Anse de Renecros – parcelle AC 197

## 2) Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 4°) du CU

N°	DESIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE M2	NATURE DES LOGEMENTS	LOCALISATION
A	Création de logements sociaux	Environ 20	2 758	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Ch. de St Marc – parcelles AH 325 et 326
B	Création de logements sociaux	Environ 50	7 740	Logements sous forme d'habitations en petit collectif	Quartier de la Gare

**PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOUS, Jean-Paul JOSEPH, Maire de Bandol,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L.153-48,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bandol approuvé par délibérations du conseil municipal en date des 20 août 2013 et 4 août 2016 ;

**Vu** la délibération n° 1 du Conseil municipal en date du 9 juillet 2019 approuvant la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que depuis l'approbation du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date des 20 août 2013 et 4 août 2016, la déclaration de projet n° 1 du plan local d'urbanisme a permis de mettre en compatibilité le projet de plan local d'urbanisme en vue de la réalisation d'un nouveau site pour la Pouponnière en remplacement de la structure existante.

**Considérant** que le plan local d'urbanisme nécessite en outre des précisions et interprétations ainsi que des ajustements de son règlement pour prendre en compte la nouvelle codification du Code de l'urbanisme, pour clarifier certaines dispositions et permettre de nouveaux projets, à savoir notamment :

- Modifier les conditions d'accès pour permettre les extensions mesurées lorsque l'accès est inférieur à 4mètres ;
- Définir les niveaux maximums de construction dans toutes les zones urbaines en complément des prescriptions des hauteurs ;
- Mieux réglementer les toitures en pente autorisées avec l'introduction d'un calcul de la hauteur au point haut et les toits-terrasses non accessibles ;
- Ajouter dans les dispositions générales d'un lexique ;
- Mise à jour des dispositions générales concernant les règles applicables aux lotissements ;
- Déroger aux règles d'imperméabilisation des parcs et aires de stationnement de plus de 100m2 dans le secteur N2c ;
- Modifier l'article 13UEb réglementant les créations d'espaces verts pour les surfaces commerciales ;
- Corriger une erreur matérielle s'agissant de l'emplacement réservé sur la gare de bandol supprimé lors de la révision du PLU dans la liste des ER et du plan de zonage mais maintenu dans le règlement.
- Réglementer la transformation de sous-sol, caves ou combles en surface de plancher
- Préciser l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

- Préciser certaines dispositions sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Autoriser la construction de piscines en zone N1 et hors EBC, sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- Ajout dans règlement zone AU1 : l'article AU 6 qui régleme les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques indique que « toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de 25 m... Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics » ainsi que pour les aménagements qui correspondent au caractère de la zone destinée à recevoir un espace sportif et ludique. Tout aménagement correspondant au caractère de cette zone bénéficie lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites... Dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

**Considérant** que ces modifications peuvent être réalisées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme avec une mise à disposition des documents avant son approbation.

- ARRETONS -

- ARTICLE 1° : En application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est engagée.
- ARTICLE 2° : Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme porte sur les points précités.
- ARTICLE 3° : Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
- ARTICLE 4° : Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
- ARTICLE 5° : Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet. Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.



Fait à Bandol, le - 8 AOUT 2019

Jean-Paul JOSEPH,  
Maire de Bandol.

*SO*