

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

APPROBATION	REVISIONS	MODIFICATIONS	MISE A JOUR
Conseil Municipal du 24 février 2004	Approuvée le 27 août 2007	Conseil Municipal du 19 janvier 2006	Arrêté Municipal du 13 juillet 2006
(complété le 24 juin 2004)	Approuvée le 15 décembre 2010	Conseil Municipal du 15 juin 2006	Information du CM le 22 novembre 2007
	Prescrite le 25 juillet 2014	Conseil Municipal du 28 juillet 2015	Arrêté Municipal du 21 janvier 2016
		Conseil Métropolitain du 10 décembre 2019	
		MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	
		Conseil Municipal du 26 juillet 2012	
		Conseil Municipal du 22 octobre 2012	

SOMMAIRE

PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT	4
------------------------------------	---

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME DANS TOUTES LES ZONES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises - conditions particulières	10

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Desserte par les voies publiques ou privées	13
Article 4 - Desserte par les réseaux	13
Article 5 - Caractéristiques des terrains	15
Article 6,7 et 8 - Implantation des constructions	16
Article 9 - Emprise au sol	16
Article 10 - Hauteur maximum des constructions	16
Article 11 - Aspect extérieur	16
Article 12 - Stationnement des véhicules	18
Article 13 - Espaces libres, plantations	21

SECTION 3 - POSSIBILITÉS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation des sols	21
--	----

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	32
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	39
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	46
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	53
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	59
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	62
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	67
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	78
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	83

ANNEXES

Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie	88
Secteur Centre Ancien - prescriptions architecturales et urbanistiques	92
Lexique	101

PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Des schémas peuvent être insérés au sein de certains articles. Ils ont la même valeur réglementaire que les éléments textuels.

A. Règles générales d'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

B. Les servitudes d'utilité publique

Une liste énumère les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal. S'agissant des servitudes de protection du patrimoine, il convient de rappeler l'application, aux demandes d'occupation du sol, des dispositions du code de l'environnement (L.341-10 notamment) et du code du patrimoine (L.621-1 et suivants)

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR).

Ce secteur est issu de la conversion de la « Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » (ZPPAUP) en « Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP) approuvée par la délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2016 et portant sur les quartiers de Balaguièr - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

C. La loi Littoral

Il s'agit des dispositions de la loi du 3 Janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

D. Les zones d'application du droit de préemption

- les zones d'application du droit de préemption urbain (DPU), instauré par les délibérations du Conseil Municipal en application du Code de l'Urbanisme :

- o Délibérations du 25 octobre 2007 relatives au droit de préemption urbain et au droit de préemption urbain renforcé ;
- o Délibération du 09 décembre 2005 portant extension du droit de préemption aux baux commerciaux, aux fonds de commerce et aux fonds artisanaux.
- o Délibérations du 15 décembre 2010 portant modifications des périmètres des droits visés par les délibérations ci-dessus.
- o Zones de préemption " espaces naturels sensibles " au bénéfice du Département (délibération n° 01338 du 29 Novembre 2001)

Ces périmètres pourront être modifiés par toute délibération à intervenir.

E. ARTICLES L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions ou installations sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- dans une bande de CENT MÈTRES (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 50,

- dans une bande de SOIXANTE QUINZE MÈTRES (75 m) de part et d'autre de l'axe des Routes Départementales 16, 26, 28, 63, 216, 218 et 559.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la ville de Seyne sur Mer car les zones A et N disposent de règles justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

F. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU.

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et des zones soumises à prescriptions particulières.
- des zones de plan de masse.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les dispositions complètent ou remplacent les prescriptions réglementaires du présent règlement.

Zones urbaines :

- UA : zone de centralité
- UB : zone agglomérée le long des axes principaux hors centralité
- UC : péri-urbain à densité moyenne et faible
- UF : zone collinaire ou littorale sensible
- UG : zone d'activités économiques
- UH : emprises militaires
- UJ : zone d'équipements publics
- UP : zone portuaire

Zones à urbaniser (AU) :

- Zone 2AU dite « stricte » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de révision du PLU ou de Déclaration de Projet
 - 2AU de « Pignet » affectée à une vocation d'habitat et destinations associées
 - 2AU de « Brémond » réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec servitude d'au minimum 40% de logements locatifs sociaux, la préservation des grandes masses paysagères et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ...

Zones agricoles (A)

Zones naturelles (N), déclinées en sous-secteurs :

- Un secteur N, zone naturelle et forestière devant être totalement protégée en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, ou de la valeur du boisement
- Un secteur Nbio, zone naturelle et forestière à vocation de réserve de biodiversité devant permettre les continuités écologiques
- Un secteur Na correspondant aux plages,
- Un secteur Nb correspondant aux campings et aux équipements de sports et de loisirs,
- Un secteur Nc destiné à accueillir des équipements publics ayant vocation à l'accueil du public et à la sensibilisation à l'environnement,
- Un secteur Nd, correspondant aux espaces naturels notamment repérés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au titre des espaces remarquables au sens de la loi littoral.
- Un secteur Ne, correspondant aux espaces au nord de la Commune (Camp Laurent), à vocation d'espaces funéraires.

G. ADAPTATIONS MINEURES

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

H. PLANS DE MASSE ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

- Plan de masse n°1 de Berthe : application du règlement de la zone UA, à l'exception des règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), celles de hauteur et celles relatives aux clôtures.
- Plan de masse n°2 - secteur Mauvéou : pôle d'intérêt collectif (handicaps et publics sensibles).
- Plan de masse n°3 - reconversion du bâtiment anciennement « Ateliers Mécaniques » : conformément au parti d'aménagement approuvé le 27 février 2003 et intégré au PLU approuvé le 24 février 2004.
- Plan de masse n°4 - secteur Bois Sacré : s'applique à l'emplacement réservé n°236 afin de concrétiser l'aménagement du foncier concerné par une opération intégrant un pourcentage de logements sociaux.
- Parti d'aménagement : notion d'organisation spatiale de l'espace, issue d'une délibération du conseil Municipal du 27.02.2003 (cohérence d'ensemble recherchée).

I. EXCLUSION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 alinéa 3 DU CODE L'URBANISME

S'agissant de l'application des articles 6, 7 et 9 des règlements de zone et dans les zones UC, UCa, UF et UFa, les dispositions de l'article R.151-21 aliéna 3, qui précise que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. », ne sont pas applicables.

Les opérations ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions.

J. ARCHÉOLOGIE

Il est signalé que des vestiges archéologiques ont été repérés sur le territoire communal.

Les documents de repérage des entités archéologiques ainsi recensées reflètent l'état de la connaissance au 05 novembre 2009.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Entités archéologiques recensées sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83)

NOTA-BENE

1- Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information

2- Dans la colonne "N°", les numéros manquants correspondent à des informations archéologiques non localisées

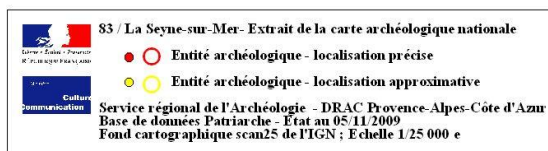
N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	PETITE GARENNE SUD/PETITE GARENNE 1		villa	Haut-empire		1983 AC (224, 230)
3	EGLISE PAROISSIALE NOTRE-DAME DU BON VOYAGE		église	Epoque moderne		1216,AM,
4	FORT DE BALAGUIER II		fort	Epoque moderne		
5	CHAPELLE	LE CROTON	chapelle	Epoque moderne		AS(234);
6	FORT DE L'IGUILLETTE		fort	Epoque moderne		
7	FORT NAPOLEON	HAUTEUR DU CAIRE	fort	Epoque contemporaine		
9	LES QUATRE MOULINS 1		moulin à vent	Epoque contemporaine		
10	LES QUATRE MOULINS 2		moulin à vent	Epoque contemporaine		
11	LES MOULINS DE LAFFRANC 1		moulin à vent	Epoque contemporaine		
12	LES MOULINS DE LAFFRANC 2		moulin à vent	Epoque contemporaine		
13	SAINT HONORAT		moulin à vent	Epoque contemporaine		
14	LES MOULIERES		moulin à eau	Epoque contemporaine		
16	FORT DE PEYRAS		batterie	Epoque contemporaine		
17	BATTERIE DE FABREGAS OU DES BAUX ROUGES		batterie	Epoque moderne		
18	BATTERIE DU CAP SICIE		batterie	Epoque moderne		
19	CROTON		puits	Gallo-romain		
20	JANAS/FONTAINE COUVERTE		fontaine	Moyen-âge		
21	FORT DE SAINT-ELME		fort	Epoque moderne		
22	SEMAPHORE DU CAP SICIE		sémaphore	Epoque contemporaine		

ENTITÉS ENREGISTRÉES SUR DES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

Nom de la commune	N° d'ordre dans la commune	Nom du site	Vestiges	Précision de l'emprise	Parcelles
OLLIJULES	25	BORNE "DE MEDAKDANI"	borne Moyen-Age		
OLLIJULES	37	Borne "de la Grande Garene"	borne Moyen-Age		
OLLIJULES	39	Borne "de la Petite Garene"	borne Moyen-Age		
OLLIJULES	98	Borne dite "de la Capellane"	borne Moyen-Age	loc. et extension connues	
SIX-FOURS-LES-PLAGES	11	LERY	Occupation Haut-empire		
SIX-FOURS-LES-PLAGES	32	Gravures du Cap Sicié	inscription Age du Bronze-Age du Fer	loc. connue et limites supposées	
SIX-FOURS-LES-PLAGES	48	Gravures du Cap Sicié	inscription Bas moyen-âge-Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	
SIX-FOURS-LES-PLAGES	50	Gravures du Cap Sicié	inscription Epoque contemporaine	loc. connue et limites supposées	

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.

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



K. PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE DU PUIITS VERLAQUE

Un périmètre de protection du captage du puits Verlaque a été déterminé par arrêté préfectoral. Le plan des servitudes d'utilité publique définit le secteur ainsi concerné, auquel renvoie une réglementation spécifique décrite dans l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2014 intégré au dossier de Servitudes d'Utilité Publique.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

DANS TOUTES LES ZONES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Catégories de destinations

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans les dispositions générales et les dispositions applicables à chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité.

2.2 - Classement sonore des voies bruyantes (CSV) et isolement acoustique des constructions

En vertu de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de :

- L'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 relatif au CSV des voies ferrées
- L'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015 relatif au CSV des voies communales
- L'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif au CSV des voies départementales

L'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 relatif au CSV du réseau routier national (autoroutes concédées et non concédées)

Des cartes de bruit stratégiques (CBS) - échéance 3, visant à informer la population, sont également issues d'arrêtés préfectoraux :

- l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2018 relatif au réseau routier national (RRN), concédé et concernant notamment l'Autoroute A50 « Saint Cyr - Toulon »,
- l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2018 portant approbation et publication du CBS - échéance 3 - des voies métropolitaines et notamment les références C29 à C32,
- l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 portant approbation et publication des CBS - échéance 3 - pour les voies départementales (reconduction pour RD16, RD 26, RD 63, RD 559 et révision pour RD18),
- l'arrêté préfectoral du 12 juin 2018 portant approbation et publication de la reconduction des cartes de bruit stratégiques de l'échéance 2 pour l'échéance 3 - voies ferrées

2.3 - Secteurs soumis aux risques

1. Risques de feux de forêt : voir en ce sens l'annexe au règlement « Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie ».

2. Risques d'inondation ou submersion marine :

a. Inondabilité : Une étude des zones soumises aux risques d'inondabilité sur le territoire communal a été menée suite à l'arrêté préfectoral du 8 Juin 1995 relatif à l'atlas départemental des risques. Cette étude a été réalisée par le cabinet d'études B.C.E.O.M. (rendue en mars 1998), confirmée par des analyses complémentaires réalisées par le bureau HGM.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) :

Dans le sous-secteur ri soumis à un risque modéré d'inondabilité, les dispositions énoncées ci-dessus s'appliquent sous réserve des conditions suivantes :

- Que tout plancher nouveau (y compris garage, cave et sous-sol) soit réalisé à UN MÈTRE (1 m) au moins, au-dessus du point le plus haut du niveau naturel du sol avant travaux, situé dans l'emprise de la construction.

Toutefois, les halls d'entrée et les rampes d'accès peuvent, pour des raisons topographiques, ne pas respecter cette règle.

- Que les remblais soient strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

- Que les affouillements rendus nécessaires par des fouilles archéologiques autorisées par la D.R.A.C. soient protégés contre les risques d'inondabilité.

- Que l'aménagement d'aire de stationnement située au niveau du terrain naturel ne comporte ni remblai, ni infrastructure bâtie.

- Que les projets de réalisation d'établissements recevant du public comportent une analyse hydraulique et une étude de vulnérabilité précisant les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.

- Que les clôtures soient constituées à claire-voie de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

- Que les piscines soient totalement enterrées et balisées.

Dans le secteur Nri soumis au risque majeur d'inondabilité ne sont admis que :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités existants sans augmentation de la population exposée.

- Les aménagements et rénovations de constructions existantes ne conduisant pas à une augmentation des risques et du nombre de la population exposée ou à une création de nouveaux risques.

- La reconstruction ou la réparation des biens sinistrés, hormis ceux détruits par l'effet d'une crue, sous réserve qu'elles aient pour effet une amélioration de la sécurité des personnes et des biens.

- Les augmentations de moins de DIX MÈTRES CARRES (10 m²) d'emprise au sol des bâtiments existants visant à la création de locaux à usage sanitaire ou technique.

- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.

- Les surélévations mesurées des constructions existantes conformes à la vocation de la zone, sans augmentation de l'emprise au sol.

- Les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation.

- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction.

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

- Les clôtures à condition qu'elles soient constituées à claire-voie de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

b. Submersion marine : Une étude a été menée par le BRGM, à la demande des services de l'état.

Elle a conduit à la détermination de secteurs soumis à un risque pouvant aller de faible, moyen à fort et très fort. Selon la qualification du risque, et au titre du principe de précaution, des prescriptions ou interdictions pourront être appliquées aux demandes d'occupation du sol.

c. Reconstruction des bâtiments sinistrés

Article L.111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

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

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables ou zones soumises à un risque de submersion marine avéré, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de la zone en question (pouvant conduire à une impossibilité de reconstruire) et n'est admise que si le bâtiment a été régulièrement édifié (Cf. lexique « Constructions existantes »)

3. Risque de mouvement de terrain (voir document en annexe au rapport de présentation du présent dossier - dossier communal synthétique des risques) :

Une grande partie de la commune est concernée par le risque mouvement de terrain en raison notamment de terrassements, gonflement et réduction des sols liés à l'alternance de périodes de pluies - sécheresse. Dans ces zones, des mesures doivent être prises afin d'assurer la rigidité des constructions.

4. Risque lié au transport de matières dangereuses (T.M.D.) : Risque lié au transport de matières dangereuses : sont principalement concernées les voies routières A 50, RD 559, RD 26, RD 63, contournement de la Seyne-sur-Mer par Six-Fours par les RD 16 et RD 18 (pour partie), corniche de Tamaris-le Lazaret, desserte dépôt d'hydrocarbures militaire en limite de commune avec Saint Mandrier, accès au complexe portuaire de Brégaillon, ainsi que par la ligne SNCF Paris - Vintimille (gare de triage).

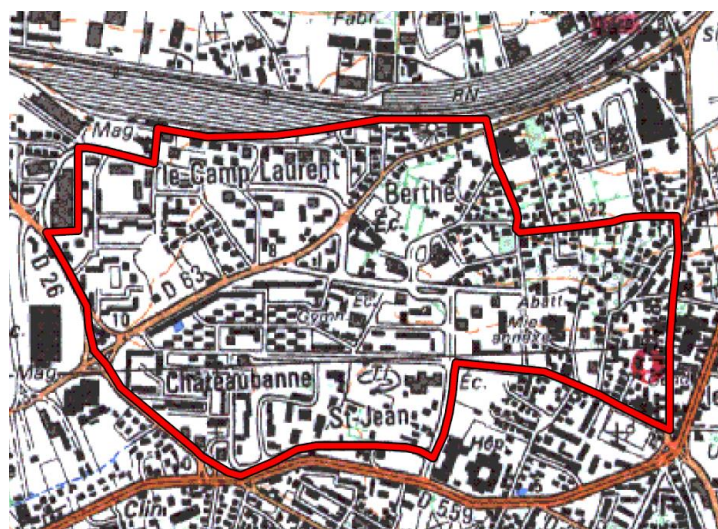
2.4 - Mixité sociale

Sauf mention particulière prévue dans des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour toute opération ou aménagement générant au moins 1 000 m² de surface de plancher à destination d'habitat, le nombre de logements locatifs conventionnés doit être supérieur ou égal à 30%.

Pour les opérations d'aménagement d'habitat individuel, le nombre de logements à caractère social est fixé à 3 dès lors que l'opération atteint au moins 10 logements.

Cette disposition est applicable à l'unité foncière d'origine dans le cas d'une division datant de moins de 10 ans.

Dans le périmètre de l'ancienne zone sensible (ZUS) de Berthe, et en application des directives des services de l'État, il n'est par principe pas imposé la réalisation de logements sociaux.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

En toute hypothèse, tout terrain doit justifier d'un accès par une voie, publique ou privée ou une servitude, dont la bande de roulement effective ne saurait être inférieure à 4 mètres de largeur (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée dans le centre historique liée à l'organisation du bâti) pour :

- être constructible,
- admettre un nouveau logement,
- permettre une extension (cf lexique) d'un logement existant dans la limite de 20m² de surface de plancher auxquels peuvent s'ajouter 20m² maximum d'emprise au sol affectés aux stationnements pour une construction principale régulièrement édifiée avant la date d'approbation du PLU¹.

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- Ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ou pour les personnes utilisant ces accès ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics,
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le type de trafic, engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés).
- Les aménagements (portails, ...) seront étudiés en fonction de ce qui précède. Par principe, un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite séparative de propriété pour les voies privées sera imposé pour le portail et des pans coupés à 45° seront réalisés pour garantir la visibilité.

Dans les zones UG, UH, UJ et UP ainsi que dans les voies en nature d'impasse, il pourra être dérogé à cette obligation si les conditions de sécurité sont jugées satisfaisantes.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions générales

Rappel - article L.111-11 du code de l'urbanisme

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

¹ Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2004

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

4.2 - Eau potable et Eaux usées

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée à un réseau d'assainissement évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

A titre exceptionnel, en fonction du zonage d'assainissement et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), un réseau autonome de collecte des eaux usées pourra être admis.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

4.3 - Eaux pluviales

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés pour une occurrence décennale minimale.

Le choix de la période de retour des nouveaux réseaux de collecte devra également respecter la norme NF 752-2 ou celle à venir qui s'y substituerait.

Dans tous les cas, la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique.

Quelle que soit la technique retenue et l'exutoire possible, un stockage des eaux de pluies avant rejet est nécessaire.

Si l'ouvrage à réaliser est en site pentu, le volume de l'ouvrage doit prendre en compte la perte de stockage liée à cette pente. Pour améliorer les capacités de stockage, il est possible de mettre en œuvre un cloisonnement de la structure.

Par principe, pour la réalisation de construction à usage d'habitation individuelle, un système de rétention de 6 m³ minimum suivant les surfaces construites avec surverse dans un réseau existant (puits de rétention) ou sans surverse si absence de réseaux (puits d'infiltration) devra être réalisé. Le volume du puits sera augmenté suivant la surface créée imperméabilisée.

Pour les projets plus importants tels que les lotissements, immeubles, équipements publics, établissements commerciaux etc., le dimensionnement des ouvrages hydrauliques devra être calculé en prévoyant un débit de fuite (rejets des eaux en aval dans le milieu) de 30 l/s/ha sur la base de pluies d'occurrence 20 ans minimum.

L'opérateur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour maîtriser et capter les éventuelles entrées d'eau dans les bâtiments provenant du ruissellement de voirie.

Les dimensions retenues pour l'ouvrage de stockage peuvent également être contraintes par :

- Les réseaux amont : suivant la côte d'arrivée du réseau par rapport à la côte maximale admissible d'eau dans le bassin, les réseaux pourront être mis en charge. Cependant, cette mise en charge ne doit pas perturber le fonctionnement hydraulique des réseaux amont.
- Le milieu aval : la côte du réseau aval ou le niveau du milieu superficiel vers lequel doit se faire le rejet, le niveau des plus hautes eaux de la nappe dans le cas d'un ouvrage d'infiltration... peuvent limiter la profondeur de l'ouvrage.
- La profondeur de la nappe : elle peut limiter la profondeur de l'ouvrage de rétention.

- La durée de vidange doit être inférieure à 12h pour des raisons fonctionnelles (le volume total doit être disponible pour des événements pluvieux successifs), des raisons de sécurité des riverains et de salubrité.

Le recours aux ouvrages de prétraitement n'interviendra que dans les cas d'une pollution spécifique importante. A chaque type de pollution correspond un ouvrage spécifique permettant d'en assurer le traitement :

Les eaux pluviales doivent, si nécessaire, être soumises à une prééparation appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet.

Un séparateur/débourbeur est imposé au-delà de 5 places de stationnement, afin d'éviter les flux de pollution rejetés vers les réseaux publics de façon chronique ou accidentelle et par temps de pluie.

Les surfaces imperméabilisées polluables par des produits toxiques, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté en amont du point de rejet dans le réseau pluvial.

En cas de remblaiement ou d'exhaussement du sol, les constructions doivent prendre toutes dispositions utiles pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4.4 - Réseaux électriques

Il est rappelé la possibilité d'application des articles L.332-8 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

4.5 - Défense Incendie

Il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

4.6 - Ordures ménagères

Des locaux ou parcs à conteneurs, de dimension suffisante, doivent être prévus pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

Pour assurer la collecte, deux modalités peuvent être envisagées :

- La création de logettes avec des portes à fermeture spécifique (serrure double cylindre) permettant d'assurer la collecte par le prestataire qui collectera directement les bacs puis les remettra dans la logette. Cette solution sera notamment privilégiée en centre-ville mais également pour les immeubles et groupes d'habitations. S'agissant d'un ouvrage imposé au titre du service public de collecte des ordures ménagères, il convient d'appliquer la dérogation prévue à l'article 4 des dispositions générales² et de chaque zone
- A titre subsidiaire, l'aménagement d'aire de présentation sur le domaine public pourra être admis afin d'assurer le dépôt momentané des poubelles en attente d'être collectées. L'emprise au sol correspondante sera alors matérialisée par traçage au sol et/ou mobilier urbain adapté et sera soumis au préalable à l'avis du service concerné.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

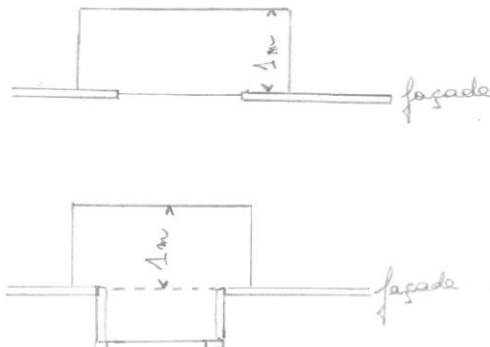
Non réglementé

² « Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que les caractéristiques ou configurations le justifient ».

ARTICLES 6,7 et 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que les caractéristiques ou configurations le justifient.

Ces règles s'appliquent au corps principal de la construction (les climatiseurs, encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de profondeur calculé au nu de la façade).



Elles ne s'appliquent pas pour les parties de constructions non apparentes à l'achèvement de la construction et situées au-dessous du sol naturel.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Dans l'hypothèse de création d'une servitude de cour commune, l'article 8 du règlement de zone se substitue à l'article 7.

ADAPTATIONS FAVORISANT L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Il peut être dérogé aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone afin de faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux constructions et équipements préexistants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir lexique et règlement de chaque zone

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que les caractéristiques ou configurations le justifient.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir lexique et règlement de chaque zone

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que les caractéristiques ou configurations le justifient.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 intéressantes.

Les occupations et utilisation du sol devront par leur composition, leur volumétrie, le traitement soigné de l'architecture et la qualité des matériaux employés, affirmer le caractère urbain et contribuer à valoriser la ville.

Façades :

Les façades peuvent intégrer des coupures ou des transparences pour favoriser des perspectives.

Les matériaux utilisés en façade doivent faire l'objet d'un dessin soigné et notamment mettre en valeur le projet présenté et le caractère architectural des constructions voisines.

Sur le domaine public les saillies, de 1 mètre maximum, peuvent être autorisées à partir de 5 mètres du sol.

Toitures :

Les toitures et leurs matériaux devront faire l'objet d'un soin particulier.

Elles seront simples et généralement réalisées en tuiles.

Les éléments techniques (panneaux solaires, gaines, climatiseurs, antennes, ...) devront faire l'objet d'un traitement particulier de dissimulation ou de limitation de l'impact visuel. A ce titre, un retrait par rapport au nu de la façade pourra être imposé.

Matériaux :

Les matériaux réfléchissant doivent être utilisés en évitant les risques d'éblouissement.

Dans l'hypothèse d'enduits, ces derniers doivent être lissés au mortier, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et traditionnellement utilisée dans la région.

Les constructions de moins de 10 m², non contiguës à d'autres constructions peuvent être réalisées en ossature et revêtement bois, obligatoirement peintes et en harmonie avec la construction principale ou le lieu d'implantation.

A l'exception des secteurs UG, UJ et UP, les matériaux tels que métal, PVC et plastiques sont interdits en structure et revêtement.

11.2 - Dispositifs techniques particuliers

Climatiseurs et coffrets :

En ce qui concerne les climatiseurs, il convient de les intégrer dans la construction neuve.

Dans le cadre d'une construction existante, l'intégration dans le bâti sera privilégiée. En cas d'impossibilité, un habillage devra être proposé.

L'intégration des coffrets de compteur en façade devra respecter les caractéristiques et prescriptions architecturales du bâti ancien (avant 1948).

Performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions :

Pour l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques, certaines précautions architecturales doivent être prises et notamment :

- privilégier les regroupements de panneaux
- s'adosser et respecter la pente de toitures
- garder une proportion entre la surface de captage et de toiture
- préférer une implantation encastrée plutôt qu'en surimposition.
- privilégier les toitures secondaires ou les dépendances aux toitures principales
- dans le cas de toitures terrasses, l'impact visuel devra être minimisé par les éléments architecturaux de la construction (acrotère, écran, ...).

11.3 - Dispositions particulières au patrimoine bâti

Il convient également de relever que le « Hameau des Sablettes » et la « Villa Sylvacanne » sont labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable » par le Ministère de la Culture.

11.4 - Clôtures et Portails

11.4.1 Clôtures

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques ou en bordure des voies privées.

Le traitement des parties maçonnées sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent (ou, à défaut, revêtu d'un enduit d'un ton neutre sur toutes les faces).

La conservation et la mise en valeur des murs en pierres apparentes sont préconisées.

Lorsque la limite séparative est constituée par un ruisseau, la clôture doit s'implanter sur le haut de la berge, tout en respectant un recul minimum de DEUX MÈTRES (2 mètres) par rapport à l'axe du ruisseau.

Création d'un maillage de corridors biologiques :

Pour assurer le passage de la petite faune (lapin, hérisson, écureuil...) à travers des clôtures en grillage, une découpe de la clôture pourra être imposée (dimensions minimales : 15x15 cms) selon la configuration des lieux et le linéaire concerné. Les clôtures en mur plein ou mur bahut + grillage, sur un linéaire supérieur à 30 mètres, devront prévoir au moins un passage (dimensions minimales : 15x15 cms) pour la petite faune, en bas de clôture.

11.4.2 Portails

Les piliers et portails auront une hauteur qui pourra excéder celle de la clôture, sous réserve d'une bonne insertion.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dispositions générales et modalités

A l'exception du quota réglementaire fixé au titre des places pour les visiteurs (immeubles collectifs), le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou en dehors des emprises susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Cependant, lorsque le respect de cette prescription est impossible (raisons techniques, motifs d'architecture ou d'urbanisme) le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Le nombre de places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être conforme aux règles d'affectation prévues par le code de la construction et de l'habitation, en fonction de la nature des opérations.

Les espaces de stationnement devront respecter la réglementation en vigueur (code de la construction et de l'habitation) en matière d'exigences relatives aux installations électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Concernant les logements jusqu'au T2 inclus, pour être comptabilisée dans l'analyse réglementaire, toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Les places doubles ne peuvent être comptabilisées que pour les T3 ou plus.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Pour les programmes mixtes (comportant plusieurs destinations et sous-destinations), le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chaque destination ou sous-destination la norme qui lui est propre.

12.2 - Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	en fonction des besoins
	Exploitation forestière	en fonction des besoins
Habitation	Logement (sauf dispositions contraires contenues dans une OAP)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 60 m² de surface de plancher créée entamée - Immeubles collectifs (à partir de 5 logements) : 1 place jusqu'au T2 ; 2 places à partir du T3 - Hors Centre ancien, 1 place par logement, pour les logements locatifs aidés - Plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements (à partir de 5) <p>Pour les lotissements, dès 4 logements, 1 place visiteur par logement sur les espaces communs.</p>
	Pour les foyers, résidences de personnes âgées, résidences étudiants	1 place pour 3 chambres ou logement, sauf en UGa où il convient de prévoir 1 place pour 2 chambres ou 2 logements
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détails	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UAc : non réglementé si SDP < 300m² - 1 place / 40 m² SDP
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> - Zones UAc et UAs : non réglementé - 1 place / 15 m² de Surface de salle de restauration
	Commerce de gros	en fonction des besoins
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 40 m ² pour SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres + 1 place pour autocar
	Cinéma	en fonction des besoins

	Grandes surfaces de type non alimentaire ou alimentaires inférieures à 1000 m ² de surface de vente	3 places pour CENT MÈTRES CARRES (100 m ²) de surface de plancher
	Constructions industrielles	1 place pour SOIXANTE MÈTRES CARRES (60m ²) de surface de plancher
	Dans le secteur UGb pour les grandes surfaces de vente alimentaire dès 1 000m ² de surface de vente	10 places pour CENT CINQUANTE MÈTRES CARRES (150 m ²) de surface de vente. En outre, sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
	Conformément aux dispositions de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, pour les activités visées au paragraphe 1 de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, le plafond est fixé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	en fonction des besoins
	Établissements d'enseignement	en fonction des besoins
	Établissements de santé et d'action sociale	en fonction des besoins
	Salles d'art et de spectacles	en fonction des besoins
	Équipements sportifs	en fonction des besoins
	Autres équipements recevant du public	en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place / 60m ² SDP
	Entrepôt	en fonction des besoins
	Bureau	1 place/40 m ² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	en fonction des besoins

Toutefois et considérant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, pour les extensions de construction à usage d'habitation, inférieures ou égales à 20 m², n'ayant pas pour effet de supprimer une ou des place(s) de stationnement, aucun stationnement supplémentaire n'est exigé.

12.3 - Stationnement des deux roues (sous réserve des dispositions issues du Code de la Construction et de l'Habitation)

Un ratio de 1% de l'espace occupé par le stationnement des automobiles doit être affecté au stationnement des deux roues. Cette prescription s'applique lors de la réalisation de logements collectifs, de bureaux et de services.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 - Palette végétale

Espèces végétales conseillées³

Dans le souci d'unité de paysage, les espèces végétales jouent un grand rôle, aussi est-il souhaitable de planter les espèces adaptées suivantes et avec le souci classique de limiter la présence de résineux à 1/3 des plantations réalisées :

Arbres

Arbre de judée	Erable champêtre	Pin pignon, pin parasol
Caroubier	Faux poivrier	Platane
Cyprès d'Italie, cyprès de Provence	Jacaranda mimosifolia	Poirier sauvage
Erable de Montpellier	Lilas des Indes	Tamaris de France
	Olivier	

Arbres fruitiers

Abricotier	Figuier commun	Néflier
Amandier	Grenadier	Oranger amer, bigaradier
Cormier	Jujubier	Pistachier vrai

Arbustes fruitiers

Arbousier

Arbustes

Pistachier lentisque, arbre à mastic	Cornouiller sanguin, cornouiller femelle	Laurier sauce, Laurier noble
Pistachier térébinthe	Dasyliurion	Lavatère arborescente
Absinthe	Dentelaire, Plumbago du Cap	Lavatère d'Hyères
Arbre à perruque, fustet	Euphorbe épineuse	Laurier-rose
Arroche arbustive	Euphorbe characias	Laurier-tin
Buis	Filaire à feuilles étroites	Myrte
Buplèvre arbustif	Genêt de Montpellier	Cycas
Canne de Provence	Genêt d'Espagne	Palmier nain
Câprier épineux	Genévrier oxycède, cade	Pittosporum tobira « nana »
Ciste blanc	Genévrier horizontal	Pittosporum tenuifolium
Lédon	Genévrier commun	Rose trémière
Cistus laurifolius	Genévrier de Phénicie	Séné batard
Ciste de Crète	Grevillea rosmarinifolia	Nerprun Alaterne
Ciste de Montpellier	Lantanière mille fleurs	Les roses
Ciste à feuille de sauge		Sauge sclérée
Cornouiller mâle		Vigne

³ *Suivant une liste de plantes adaptées et jardins et espaces verts varois.*

Basses

Dentelaire	Germandrée de Marseille	Orpin blanc, Trique-madame
Achillée mille feuilles	Germandrée ligneuse	Poivre des murailles
Aganpanthe	Glaïeul commun	Romarin
Amaryllis belladonne	Glaïeul des près	Santoline petit cyprès
Anémone des fleuristes ou	Grande pervenche	Sarriette des montagnes ou
Anémone couronnée	Hélianthème	pèbre d'ail ou poivre d'âne
Armoise arborescente	Hémérocailles	Sauge de Jérusalem
Asphodele jaune	Immortelle stoechas	Sauge à feuille de lavande
Badasse	Iris bleu d'Allemagne	Sauge officinale
Barbe de jupiter	Lavande vraie, lavande	Sauge fausse verveine, sauge
Bruyère à nombreuses feuilles	officinale	à feuilles de verveine, sauge
Bulbine	Lavande à larges feuilles	clandestine
Centranthe rouge	lavande stéchade	Séné de provence globulaire
Criste marine, perce-pierre	Lin vivace	turbith
Crocus	Lys de la Madonne	Souci des jardins
Euphorbe de Nice	Muflier à large feuille	Vendangeuse
Euphorbe des îles pithyuses	Narcisses	Thym commun
Faucille	Nigelle de Damas	Tulbaghia violacea
Gaura	Origan, marjolaine sauvage	Tulipe
Genêt d'Espagne	Pied de coq	Vipérine d'Italie
jaune		Vipérine faux-plantain

Plantes grimpantes

Bougainvillées	Jasmin de Grasse, Jasmin d'Espagne, Jasmin
Chèvrefeuille étrusque	Royal
Chèvrefeuille des Baléares	Jasmin à nombreuses fleurs ou Jasmin blanc
Clématite brûlante	Lierre commun
Glycine de Chine	Rosier toujours vert ou églantier toujours vert
Jasmin officinal	

Espèces végétales déconseillées

Certaines espèces sont déconseillées en raison de leur dangerosité, de la couleur de leur feuillage, ou de leur caractère envahissant au détriment des autres espèces.

- **Arbustes pour haie**

. buisson ardent (pyracantha coccinea)

- **Conifères pour haie**

. cyprès arizona

- **Conifères**

. cèdre bleu de l'Atlas

. cèdre déodora

. cèdre de l'Himalaya (pinus griffithii)

. pin d'Alep (pinus halepensis)

. sapin concolor et sapin bleu

Espèces végétales interdites

Dans un souci de lutte contre la bactérie *Xylella fastidiosa*, les végétaux mentionnés par arrêté préfectoral sont interdits

13.2 - Dispositions particulières au patrimoine paysager et environnemental

Lorsque le terrain présente un boisement significatif (espaces boisés classés et zones de prescriptions paysagères particulières repérés sur les documents graphiques), aucun aménagement impactant le sol et le sous-sol à moins de 2 mètres ne saurait être admis.

Un recul complémentaire de 2m peut être imposé et calculé à partir de la frondaison de l'arbre (couvert végétal).

L'application de la réglementation au titre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devra être prise en compte lors de la conception de toute opération de construction ou aménagement.

Règles applicables aux Prescriptions Paysagères Particulières :

Dans les espaces identifiés sur les documents graphiques au titre des prescriptions paysagères particulières, seuls sont admis les travaux et constructions ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur :

- Pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants, le volet paysager du dossier devra obligatoirement inclure tout document de nature à attester de la bonne insertion et du respect du caractère paysager de la zone
- Pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructure, le respect des arbres existants devra être attesté par la production d'un relevé de conservation des boisements ou un programme de plantations compensatoires prenant en compte la liste des essences préconisées et déconseillées
- Tout abattage d'arbre nécessaire à la réalisation d'une construction devra être compensé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, par une replantation équivalente de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune (cf. liste des essences recommandées).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de centralité qui inclut le cœur historique de la ville (au sein duquel sont repérés au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le Pont Levant - mémoire des anciens chantiers navals - et l'église Notre Dame de Bon Voyage), le site des anciens chantiers navals, les zones denses dans le prolongement.

Elle s'étend au Nord du quartier Berthe, au Sud jusqu'au boulevard Jean Jaurès, à l'Est jusqu'aux Allées Maurice Blanc.

Elle constitue un secteur à dominante d'habitat et d'activités de proximité mais aussi à vocation culturelle, d'enseignement, de formation et de loisirs, et où s'exprime la diversité des fonctions urbaines.

Dans cette zone, un sous-secteur UAc est identifié afin de mettre en évidence le périmètre du centre ancien soumis à prescriptions particulières dont la réglementation est mentionnée en annexe sous le vocable « Secteur Centre Ancien ».

Cette zone UA concerne également une partie de Saint-Elme (sous-secteur UAs).

Cette zone prend en compte :

- L'aménagement du site des anciens chantiers qui a fait l'objet d'un marché de définition dont le parti d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal du 27 février 2003. Les infrastructures et les espaces publics ainsi que le parc devront être réalisés conformément au parti d'aménagement retenu dont le schéma de principe est annexé au rapport de présentation.

Afin d'exprimer ce parti d'aménagement, une zone de plan de masse n°3 s'applique à la reconversion du bâtiment « Ateliers Mécaniques ».

- Le quartier de Berthe qui fait l'objet d'une étude d'aménagement de résidentialisation dont le schéma de principe a permis d'élaborer la zone de plan de masse n°1 annexée aux documents graphiques.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La sous destination « Industrie »
- Le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R.421-23 c du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations suivantes du sol :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- d'habitation

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 2.4 des dispositions générales du présent règlement.

Toutefois, les rez-de-chaussée des immeubles dans le périmètre « Enjeu de lutte contre la désertion des commerces et services du centre ancien »⁴ ne pourront être constitutifs de surface de plancher à usage d'habitation qu'à condition d'être liés au premier étage (notion de duplex)

- commerce et activités de services
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception de l'industrie)

b) Les aires et parcs de stationnement de véhicules

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. La création et l'extension des installations classées existantes, à condition :

- 1) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances
- 2) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

b. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- 1) qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site
- 2) qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

Par ailleurs, lorsqu'il y aura lieu d'imposer dans le cadre d'une opération d'ensemble, des prescriptions architecturales et d'implantations particulières, un plan de masse coté en trois dimensions ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation se substituera aux conditions d'occupation du sol définies dans la section II :

- ✓ Plan de masse n°1 pour le secteur de Berthe
- ✓ Plan de masse n°3 applicable à la reconversion du bâtiment « Ateliers Mécaniques ».

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :

Cf. Dispositions générales

⁴ Plan figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable » - page 29

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Les eaux pluviales des balcons et toitures ne doivent pas être rejetées directement en surplomb de l'espace public.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

Réseaux divers

Pour toute nouvelle opération d'aménagement et de construction, les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc ...) doivent être souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou espaces publics existants, à modifier ou à créer ou en limite de la bande de roulement pour les voies privées ou servitudes. Ces voies doivent être structurantes et leur gabarit devra être adapté à l'importance de l'opération.

Toutefois, peut être imposé ou autorisé :

- l'implantation au nu des façades existantes
- l'implantation en retrait à condition qu'elle ne compromette pas l'ordonnancement général de la rue et / ou dès que les caractéristiques du bâti existant l'imposent
- des implantations différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, station de relevage ...) si leurs caractéristiques techniques l'imposent

- les constructions situées à l'angle de deux voies, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité des usagers de la voie (en principe, respect d'un pan coupé minimum de 2x2 mètres)
- les constructions concernées par les règles d'architectures repérées au plan doivent être implantées à l'alignement des bâtis existants (boulevards du quatre septembre et Jean Jaurès)
- lorsque les terrains sont situés le long des avenues Cauquière, Robespierre, Armando, Martini, Fraysse et de la voie de liaison entre N. Chapuis et N. Verlaque (AP 415), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

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

Dans le secteur UA :

Dans une bande de QUINZE MÈTRES (15 m) mesurée à l'alignement tel que défini à l'article UA 6 (ou de la limite qui s'y substitue) ou au nu des façades en cas de recul, les constructions (à l'exception des piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée) peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

A partir du R+2, un recul de façade pourra être imposé.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment (les climatiseurs, encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur calculé au nu de la façade).

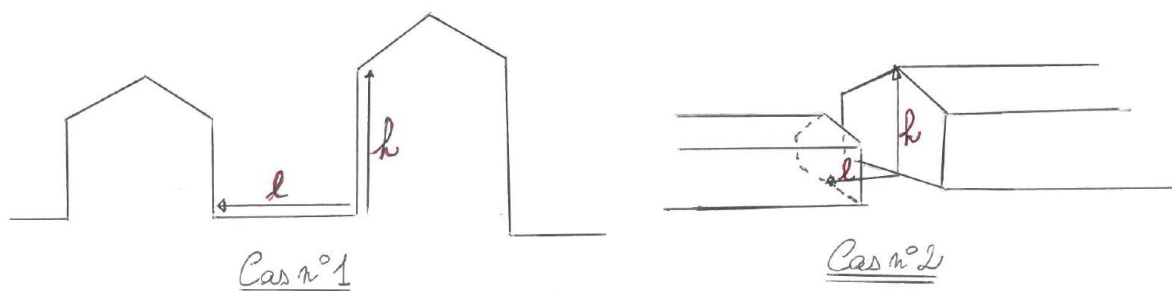
1) Au-delà de cette bande de QUINZE MÈTRES (15 m) ou de la bande construite, toute construction, à l'exception des piscines (pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée), doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de toute limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment (les climatiseurs, encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur calculé au nu de la façade).

2) Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sans que la hauteur puisse excéder TROIS METRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas calculé par rapport au terrain naturel avant travaux et sans dépasser le tiers de la longueur de ladite limite.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement (l) d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade (h) en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).



Dans le cas où l'une des constructions est une annexe (abri de jardin, garage ou pool house...), la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX MÈTRES (2 m), (sauf dans le cas des piscines non créatrices d'emprise au sol, pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée).

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

Pour l'habitation (annexes comprises), au-delà d'une bande de 15 mètres, l'emprise au sol est de 50%.

Sauf dans le secteur UAs, une emprise supérieure est possible dans l'hypothèse de projets intégrant des activités en rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAc, des prescriptions urbaines et architecturales sont applicables dans ce secteur.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesures

La hauteur est mesurée selon un axe vertical à partir du terrain naturel avant travaux en pied de façade hors avancée (escalier, balcon, ...) jusqu'à l'égout des constructions ou au niveau de la dalle d'étanchéité en cas de toiture terrasse.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage ou du point le plus haut de la construction, ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout. En toute hypothèse, le faîtage ne pourra pas se situer sur voie ou espace public.

Les dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour des éléments techniques (ascenseurs, panneaux solaires, cheminées, ...), y compris pour la notion de retrait du dernier niveau.

Hauteur

a. Dans le secteur UA :

Dans la bande de 15 mètres

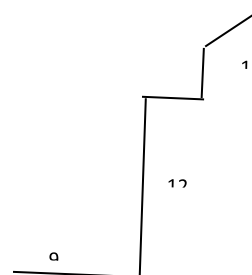
La hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) ou QUINZE MÈTRES (15 m) dans l'hypothèse de niveau en retrait sur la façade principale. Ce retrait sera au moins égal à TROIS MÈTRES (3,00 mètres).

Cependant, la hauteur à l'égout ne pourra être supérieure de plus de 3 mètres à la largeur de la voie ou espace non construit qui borde le projet (voie ou espace public et éventuel recul supplémentaire).

Dans l'hypothèse de projets implantés à l'angle de deux voies ou espace public, l'application de cette règle est faite sur chaque voie ou espace concerné (le traitement de l'angle renvoyant à l'article UA 6)

Au-delà de cette bande

Seules sont autorisées les constructions d'une hauteur maximale de NEUF MÈTRES (9 m).



b. Dans le secteur UAc (centre ancien) :

Par principe, les constructions nouvelles ou surélévations ne pourront dépasser la hauteur des constructions des parcelles contiguës (à 50 cm près) dans la limite de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Dans certains cas particuliers, notamment lorsque les bâtiments contigus dépassent la hauteur maximale autorisée ou en l'absence de bâtiment sur les parcelles contiguës, les bâtiments devront s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, en continuité avec le bâti existant sans dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée.

Pour l'application de cet article, il convient de se référer aux dispositions spécifiques applicables au centre ancien annexées au présent règlement.

c. Dans le secteur UAs (Saint-Elme) :

La hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) à l'égout du toit et QUINZE MÈTRES (15 m) au faîtage.

Toutefois, la construction devra avoir une hauteur sensiblement identique (à 50 centimètres près) à celle de la construction contiguë la plus élevée.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions générales du présent règlement.

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir dispositions générales.

Il est rappelé que dans le secteur UAc, correspondant au centre ancien, des prescriptions particulières sont applicables (voir annexe).

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80 mètres), **calculée à partir du terrain naturel avant travaux**. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble impliquant une création de voie ou un reprofilage de voie existante, la hauteur de la clôture pourra prendre comme point de référence le Terrain Aménagé.

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 m) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter de parties maçonnées.

11.3 - Patrimoine bâti et paysager

Des règles architecturales particulières sont applicables sur certains secteurs du centre ancien (repéré sous le vocable UAc dans les documents graphiques).

Ces prescriptions, de valeur normative équivalente et qui complètent les règles définies dans le cadre de la zone UA, sont édictées en annexe au présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en aménagement paysager, minéral et végétal.

Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à QUATRE VINGT MÈTRES CARRES (80 m²) doit être planté à raison d'un arbre au moins pour trois places de stationnement.

13.2 - Part minimale de surface non imperméabilisée ou surface éco-aménageable

Pour la construction d'immeubles d'au moins 5 logements, un coefficient d'espaces verts de TRENTE pourcent (30 %) minimum de la superficie du terrain devra être respecté :

- dont la moitié au moins de pleine terre,
- pour le reste, seront notamment pris en compte les toitures terrasses, les murs végétaux, les plantations sur dalle....

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important.

Elle couvre une partie de l'Evescat le long des avenues Salvador Allende et Noël Verlaque.

Elle couvre également une partie du quartier des Mouissèques et a donc vocation à assurer une transition entre le secteur urbain dense du centre-ville et la zone pavillonnaire située à l'est.

Une zone de plan masse n°4 est définie sur les documents graphiques. Elle concerne l'emplacement réservé n°236 et exprime l'aménagement de cette parcelle concernée par l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux.

Elle comprend un sous-secteur UBa :

- en bord de mer : Il s'agit du quartier de Mar Vivo, de la partie littorale du Croûton, et du quartier des Sablettes où la hauteur est limitée à 9m. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux commerces et services.
- en limite ouest de la zone UA vers la zone d'activités des Playes et à Chateaubanne

Elle comprend un sous-secteur UBb :

Ce sous-secteur concerne une partie du quartier des Mouissèques.

Elle comprend un sous-secteur UBc :

Ce sous-secteur est situé de part et d'autre du Boulevard Stalingrad.

Elle comprend un sous-secteur UBg :

Ce sous-secteur est applicable dans le quartier Gai Versant.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La sous destination « Industrie »
- le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R.421-23 c du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- d'habitation et leurs annexes. Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies dans les dispositions générales du présent règlement.
 - hôtellerie
 - de commerce, d'artisanat
 - de bureaux
 - de services
 - entrepôts commerciaux

b) Les aires et parcs de stationnement de véhicules,

c) Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

d) Le noyau du village des Sablettes est inscrit en secteur 6.d au titre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) de Balaguier-Tamaris-les Sablettes-Baie du Lazaret. Ce secteur prévoit la restitution des bâtiments, ouvrages et espaces non bâtis pour retrouver l'état d'origine ou restaurer les rez-de-chaussée commerciaux pour leur permettre de s'adapter à leur fonction.

En dehors des situations précaires recensées dans le cahier des recommandations secteur Pouillon et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ce secteur ne permet pas de nouvelle construction.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition :

- 1) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules).
- 2) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

b. La création de nouveaux locaux à usage de dépôts et d'entrepôts, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.

c. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les règles d'implantation des constructions définies à l'article UB 6 et les règles d'aspect extérieur définies à l'article UB 11.

Par ailleurs, lorsqu'il y aura lieu d'imposer dans le cadre d'une opération d'ensemble, des prescriptions architecturales et d'implantations particulières, un plan de masse coté en trois dimensions se substituera aux conditions d'occupation du sol définies dans la section II : Plan de masse n°4 applicable à l'emplacement réservé n°236.

IV - Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou submersion:

Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de NEUF MÈTRES (9 mètres) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Electricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Télédistribution

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade ne sera autorisé.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, conformément à l'alignement du bâti existant dès lors que ce dernier ne remet pas en cause un élargissement de voirie envisagé,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Le long du chemin des Roses, les constructions doivent être implantées au nu de la façade existante ou, à défaut, à TROIS MÈTRES (3 m) minimum.

Une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe est imposée le long de l'avenue de LONDRES.

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

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).

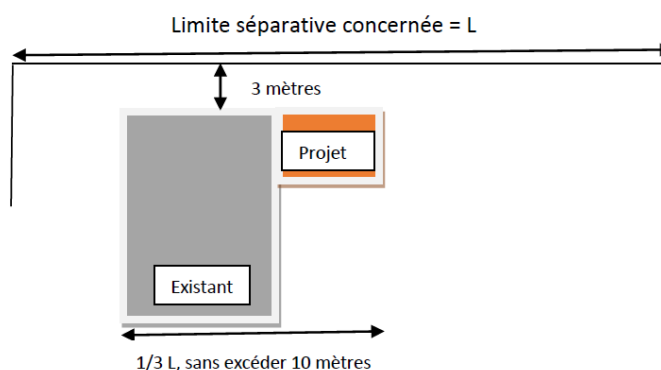
Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

Lorsque le projet s'intègre dans une séquence de constructions implantées en ordre continu ; dans ce cas les constructions ou parties de constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre sur tous les niveaux dans une bande de QUINZE MÈTRES (15 m) de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement. Au-delà de cette bande de QUINZE MÈTRES (15 m), la distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m),

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

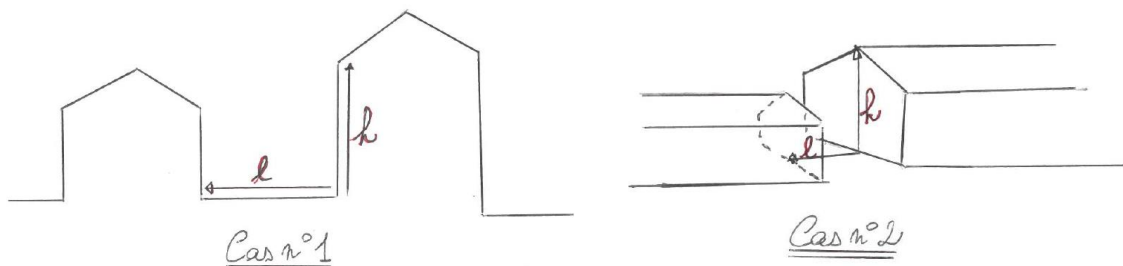
- Lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et réalise une unité de volume
- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement,
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas calculé par rapport au terrain naturel avant travaux et leur longueur n'excède pas DIX MÈTRES (10 m) sans toutefois pouvoir excéder le tiers de la limite séparative.
- Pour les extensions des constructions existantes (cf. lexique) sur la parcelle (ou annexes attenantes) et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans excéder le tiers de la limite (et DIX mètres maximum) le long de laquelle elle s'implante et ne pas excéder 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.



- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux treilles (voir lexique).

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement (l) d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade (h) en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).



Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX MÈTRES (2 m), (sauf dans le cas des piscines non créatrices d'emprise au sol, pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée).

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cadre de restauration de bâtiments existants ou de reconstructions de bâtiments détruits par un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- QUARANTE POUR CENT (40 %) du terrain, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- CINQUANTE POUR CENT (50%) du terrain, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zone UBg.
- SOIXANTE POUR CENT (60 %) du terrain, pour les autres destinations autorisées.

En outre, dans le sous-secteur ri :

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Une emprise différente peut être admise dans le cas de reconstruction ou d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de tout point de la construction et suivant un plan parallèle au terrain naturel.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de la construction, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3m) la hauteur à l'égout du toit.

Lorsque le sol est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser DEUX METRES (2,00 m).

Hauteur

Dans les secteurs UB et UBc, la hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) à l'égout du toit et QUINZE MÈTRES (15 m) au faîtage.

Cette hauteur peut être dépassée de manière ponctuelle, pour tenir compte d'éléments techniques (ascenseur, cage d'escalier, panneaux solaires ...)

Dans les sous-secteurs UBa, UBb et UBg :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder NEUF MÈTRES (9 m) à l'égout du toit et DOUZE MÈTRES (12 m) au faîtage.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions à vocation publique ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder QUINZE MÈTRES (15 m) à l'égout du toit et DIX HUIT MÈTRES (18 m) au faîtage, dès lors que le bâtiment n'a pas été identifié comme « bâtiment de qualité à valeur d'intérêt patrimonial ».

Toutefois :

- Les restaurations de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles visées ci-dessus peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur du faîtage initial existant ne doit pas être dépassée.
- Dans le noyau du village des Sablettes (secteur 6.d du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR), les hauteurs du bâti existant doivent rester inchangées, aucune surélévation n'est autorisée.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir Dispositions générales.

Il est rappelé l'application de prescriptions particulières dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) de Balaguer-Tamaris-les Sablettes-Baie du Lazaret.

Dans ce périmètre, concernant les bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU en tant que bâtiments de qualité et de caractère patrimonial et pour lesquels une restitution est imposée au titre du SPR, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80 m), calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'il s'agit de prendre en compte les terrassements et restanques prévus et acceptés au titre de l'article 10 et qui atteindraient 2,00 mètres.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble impliquant une création de voie ou un reprofilage de voie existante, la hauteur de la clôture pourra prendre comme point de référence le Terrain Aménagé.

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 m) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter des parties maçonnées.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

La bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions ou les parkings, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Tout parc de stationnement doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Il est rappelé l'édition d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Pour les parcelles de terrain supérieures à TROIS CENT MÈTRES CARRES (300 m²), les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les secteurs où les documents graphiques identifient des éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme :

- Toute atteinte à la protection des plantations existantes dans le cadre d'une opération de construction et d'aménagement doit être justifiée par des motifs d'urbanisme et d'architecture,
- Toute plantation détruite doit être remplacée par une plantation d'essence identique ou locale,
- Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra comprendre un plan masse paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou à créer.

Dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) Balaguier-Tamaris-les Sablettes-Baie du Lazaret :

- des prescriptions particulières sont imposées afin d'atteindre les objectifs paysagers spécifiques (front de mer paysager, repérage de jardin à conserver, à restaurer ou à créer, ...)

- afin de garantir la préservation des espaces verts existants, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat sous forme d'habitat individuel, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu et aéré plus ou moins dense en fonction de l'éloignement des axes principaux.

La zone UC comprend :

Secteur UC :

Il s'étend le long des boulevards Ivaldi, Allende, sur une partie du Pas du Loup, de Fabre, Touffany, Gaumin, Sainte Messe, Darboussière, Les Quatre Moulins, Fontainebleau, Mar Vivo, Les plaines, Janas et Camp Laurent.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement à de l'habitat individuel ou petits collectifs, en continuité avec les zones UB plus agglomérées, proches des axes principaux.

Et de densité plus faible en secteur UCa :

Qui correspond :

- à une occupation pavillonnaire principalement dans des secteurs collinaires et/ou à forte présence végétale. Il couvre en partie les quartiers de Coste Chaude, de Mauvéou, des Sablettes, de Mar Vivo, de Saint-Elme, de Gavet.

- et au secteur collinaire où le paysage doit être préservé. A l'Ouest, il couvre en partie les quartiers du Collet de Malespine, de Guigou, des Gagets, de Pourquoi, de Barban, de Jaumen, de Léry, de Brégaillon.

Au centre, il couvre en partie les quartiers de Daniel, de La Colle d'Artaud, de La Donicarde, de Domergue, des Quatre Moulins, des Tortels, de Touffany, de Sainte-Messe, de Darboussière.

A l'Est, il couvre en partie l'Evescat et Tamaris.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Certains espaces sont également impactés par l'application des servitudes de protection aux abords des Monuments Historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La sous destination « Industrie »
- le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R 421-23 c du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
- D'habitation et leurs annexes. Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 2.4 des dispositions générales du présent règlement.
 - Hôtelier
 - D'équipements collectifs
 - De commerces, d'artisanat
 - De bureaux
 - De services
 - Entrepôts commerciaux
- b) Les aires et parcs de stationnement de véhicules.
- c) Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- 1) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- 2) Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

b. La création de nouveaux locaux à usage de dépôts et d'entrepôts, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.

c. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site,
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

d. A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les règles d'implantation des constructions définies à l'article UC 6 et les règles d'aspect extérieur définies à l'article UC 11.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :

Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de SEPT MÈTRES (7 m) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Télédistribution

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade ne sera autorisé.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, conformément à l'alignement du bâti existant dès lors que ce dernier ne remet pas en cause un élargissement de voirie envisagé,

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'un emplacement a été réservé par le P.L.U. en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie publique.

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

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).

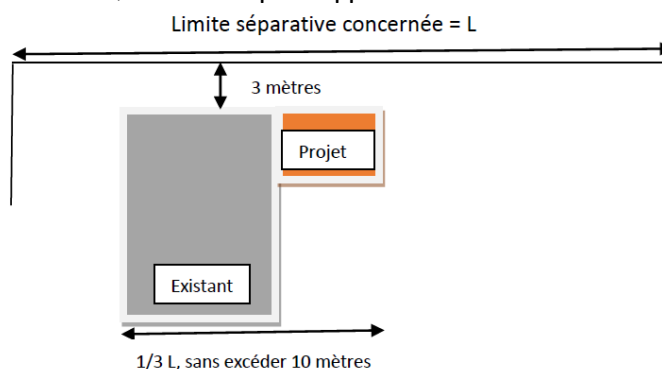
Les piscines peuvent être implantées à DEUX MÈTRES (2 m) des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,

Des règles alternatives (non cumulables sur une parcelle) sont admises pour permettre des implantations différentes :

- Pour les extensions des constructions existantes (cf. lexique) sur la parcelle (ou annexes attenantes) et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans excéder le tiers de la limite (et DIX mètres maximum) le long de laquelle elle s'implante et ne pas excéder 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

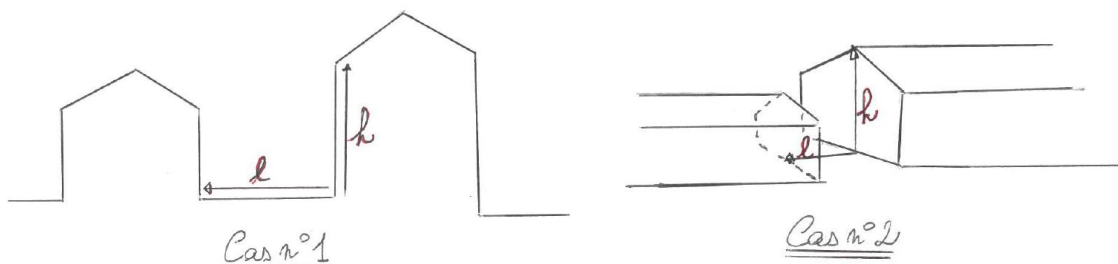


- Une seule construction peut s'implanter sur la limite séparative (ou deux contiguës) à condition que sa hauteur n'excède pas TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas calculé à partir du terrain naturel avant travaux et que sa longueur n'excède pas DIX MÈTRES (10 m) sans toutefois pouvoir excéder le tiers de la limite séparative. Dans l'hypothèse d'un détachement postérieur à la modification n°3 du PLU, seules les limites nouvellement créées peuvent bénéficier de ces dispositions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux treilles (voir lexique)

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement (l) d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade (h) en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).



Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX MÈTRES (2 m), (sauf dans le cas des piscines non créatrices d'emprise au sol, pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée).

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- VINGT CINQ POUR CENT (25%) du terrain, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Ce pourcentage est ramené à QUINZE POUR CENT (15%) du terrain lorsque ce dernier est supérieur ou égal à 1 500m²
- TRENTE POUR CENT (30%) du terrain, pour les autres destinations autorisées.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesures

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de tout point de la construction et suivant un plan parallèle au terrain naturel.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de la construction, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3m) la hauteur à l'égout du toit.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- SIX MÈTRES CINQUANTE (6,50 mètres) à l'égout du toit et HUIT MÈTRES CINQUANTE (8,50 mètres) au faîtage.

En toute hypothèse, la hauteur mesurée au pied de la façade aval ne doit pas dépasser 7,00 mètres (terrain fini).

Les terrasses et aménagements (piscine, ...) attenants à la construction ne peuvent excéder UN MÈTRE (1 m) par rapport aux conditions de mesures définies ci-dessus.

Toutefois, des hauteurs différentes sont admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, à condition que les hauteurs du bâtiment initial ne soient pas dépassées,
-
- Pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (capteurs solaires ...) sous réserve d'une bonne insertion.

Lorsque le terrain est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir Dispositions générales.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Dans ce périmètre, concernant les bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU en tant que bâtiments de qualité et de caractère patrimonial et pour lesquels une restitution est imposée au titre du SPR, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80 m), calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'il s'agit de prendre en compte les terrassements et restanques prévus et acceptés au titre de l'article 10 et qui atteindraient 2,00 mètres.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble impliquant une création de voie ou un reprofilage de voie existante, la hauteur de la clôture pourra prendre comme point de référence le Terrain Aménagé.

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 m) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter des parties maçonnées.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Tout parc de stationnement doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement. Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Dans la zone UC, les terrains doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés sur au moins TRENTE POUR CENT (30 %) de leur superficie.

Dans la zone UCa, ce pourcentage est porté à QUARANTE POUR CENT (40%).

Toutefois, dans l'hypothèse de mise en place d'un équipement de production d'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) ou d'énergie géothermique, ce pourcentage peut être ramené à VINGT-CINQ (25%). Pour les lotissements soumis à permis d'aménager et les opérations d'ensemble ayant pour objet la réalisation d'au moins 4 lots à bâtir, DIX POUR CENT (10%) de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert ou en aire de jeux communs aux lotissements, en dehors de l'emprise des voies de desserte.

Dans les secteurs où les documents graphiques identifient des éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme :

- Toute atteinte à la protection des plantations existantes dans le cadre d'une opération de construction et d'aménagement doit être justifiée par des motifs d'urbanisme et d'architecture,
- Toute plantation détruite doit être remplacée par une plantation d'essence identique ou locale,
- Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra comprendre un plan masse paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou à créer.

Dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) Balaguier-Tamaris-les Sablettes-Baie du Lazaret :

- des prescriptions particulières sont imposées afin d'atteindre les objectifs paysagers spécifiques (front de mer paysager, repérage de jardin à conserver, à restaurer ou à créer, ...)
- afin de garantir la préservation des espaces verts existants, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Elle correspond aux parties urbanisées les plus sensibles des collines et du littoral où le paysage doit être préservé.

Au Nord et au Centre, elle couvre en partie La Colle d'Artaud, le Vallon des Signes, La Donicarde, Isnard, Saint-Joseph de Gavary, Sainte-Messe.

Pour les terrains limitrophes à la commune de Six-Fours les Plages, ainsi que tous ceux classés initialement en zone 1NB au POS de la Seyne sur Mer du 25 octobre 1991 et conformément à la délibération de l'établissement SCOT Provence Méditerranée en date du 6 juin 2003, il est créé un sous-secteur UFa (de faible emprise ou soumise à plan de masse n°2 sur le secteur de Mauvéou).

Au Sud, elle couvre en partie Les Gabrielles, Capus, Les Moulières, La Verne, l'Oïde et Fabrégas.

Un sous-secteur UFa est créé en limite du site classé de Sicié.

A l'Est, un sous-secteur UFa couvre l'Eguillette, Balaguiet, Tamaris et Le Manteau

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablottes - Baie du Lazaret et qui délimite notamment un secteur de « coupure verte » (Secteurs 3 et 4) et une zone soumise à schéma global d'aménagement (Secteur S2a).

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La sous destination « Industrie »
- Dans le « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR), les entrepôts commerciaux sont interdits.
- le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R 421-23 c du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- D'habitation et leurs annexes (garages, piscines et locaux techniques). Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 2.4 des dispositions générales du présent règlement.
- Hôtellerie
- D'équipements collectifs
- De commerces, d'artisanat
- De bureaux
- De services
- D'entrepôts commerciaux.

Dans le secteur « de coupure verte » repéré dans le document du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) applicable sur « Balaguier, Tamaris, Les Sablettes-Baie du lazaret », il est rappelé que la constructibilité est limitée aux extensions modérées du bâti existant à la date d'approbation de la ZPPAUP (inférieures ou égales à 20 m² de surface murs, fractionnable en plusieurs fois).

b) Les aires et parcs de stationnement de véhicules,

c) Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- 1) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- 2) Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

b. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2 c du Code de l'Urbanisme, à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

c. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

d. A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Par ailleurs, lorsqu'il y aura lieu d'imposer dans le cadre d'une opération d'ensemble, des prescriptions architecturales et d'implantations particulières, un plan de masse coté en trois dimensions se substituera aux conditions d'occupation du sol définies dans la section II : Plan de masse n°2 sur le secteur de Mauvéou. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation peut aussi venir préciser ou remplacer les dispositions qui suivent.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de SEPT MÈTRES (7 m) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Télédistribution

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade ne sera autorisé.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, conformément à l'alignement du bâti existant dès lors que ce dernier ne remet pas en cause un élargissement de voirie envisagé,

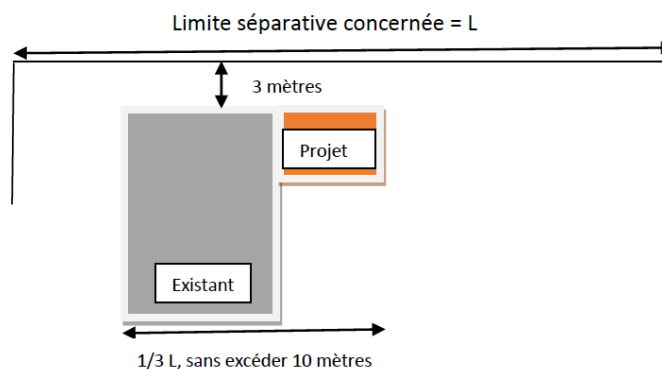
- Lorsqu'un emplacement a été réservé par le P.L.U. en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie publique.

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

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

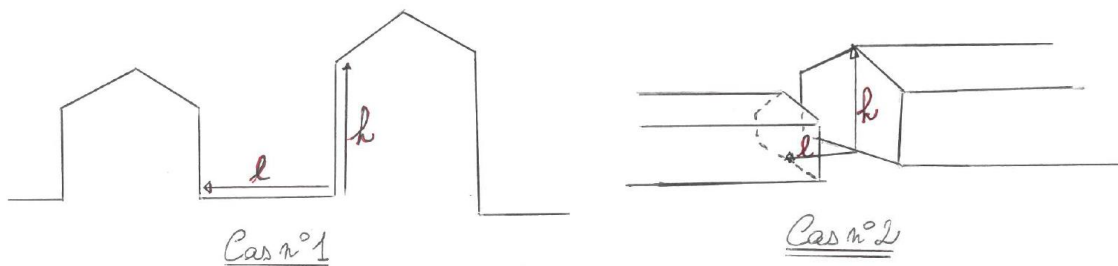
Toutefois des implantations différentes sont admises :

- Les piscines peuvent être implantées à DEUX MÈTRES (2 m) des limites séparatives.
- dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiment détruit par un sinistre sur les limites préexistantes,
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Pour changer l'affectation d'une construction (sans changement de destination) édifée régulièrement avant l'approbation de la modification n°3 du PLU (15 décembre 2010),
- Lorsqu'il s'agit de réhabiliter une construction existante (voir lexique) en limite séparative ou à moins de 4,00 mètres de ladite limite, sans changement d'affectation, la réhausse est possible dès lors que la hauteur au(x) point(s) le plus proche de la limite ou sur la limite n'excède pas 3,50 mètres
- Pour les extensions des constructions existantes (cf. lexique) sur la parcelle (ou annexes attenantes) et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante, sans excéder le tiers de la limite (et DIX mètres maximum) le long de laquelle elle s'implante et ne pas excéder 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement (l) d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade (h) en tout point du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).



Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX MÈTRES (2 m), (sauf dans le cas de piscine non créatrices d'emprise au sol, pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée).

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder, sauf dispositions contraires fixées au titre d'une OAP :

- En UF : VINGT POUR CENT (20%) du terrain.

Ce pourcentage est ramené à QUINZE POUR CENT (15%) du terrain lorsque ce dernier est supérieur ou égal à 1500m²

- En UFa : QUINZE POUR CENT (15 %) du terrain. Pour les sous-destinations « Hébergement Hôtelier et Touristique » et « Restauration », l'emprise au sol est portée à TRENTE POUR CENT (30%) du terrain.

En outre, dans le secteur ri :

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- Le rapport entre la largeur de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, ces largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesures

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de tout point de la construction et suivant un plan parallèle au terrain naturel.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de la construction, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3m) la hauteur à l'égout du toit.

Sauf dispositions contraires fixées au titre d'une OAP, La hauteur des constructions ne peut excéder :

- SIX MÈTRES CINQUANTE (6,50 mètres) à l'égout du toit et HUIT MÈTRES CINQUANTE (8,50 mètres) au faîtage

- En toute hypothèse, la hauteur mesurée au pied de la façade aval ne doit pas dépasser 7,00 mètres (terrain fini).

Les terrasses et aménagements (piscine, ...) attenants à la construction ne peuvent excéder UN MÈTRE (1 m) par rapport aux conditions de mesures définies ci-dessus.

Toutefois, des hauteurs différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, à condition que les hauteurs du bâtiment initial ne soient pas dépassées,
- Pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (capteurs solaires ...) sous réserve d'une bonne insertion.

Lorsque le terrain est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

Par ailleurs, dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) de Balaguier, Tamaris, les Sablettes et Baie du Lazaret, il est signalé que les constructions sont limitées à deux niveaux de plancher (secteurs 1b - 1c - 2c - 3b - 3c - 4b).

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Voir Dispositions générales.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguier - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Dans ce périmètre, concernant les bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU en tant que bâtiments de qualité et de caractère patrimonial et pour lesquels une restitution est imposée au titre du SPR, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80 m), **calculée à partir du terrain naturel avant travaux**. Cette hauteur peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'il s'agit de prendre en compte les terrassements et restanques prévus et acceptés au titre de l'article 10.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble impliquant une création de voie ou un reprofilage de voie existante, la hauteur de la clôture pourra prendre comme point de référence le Terrain Aménagé.

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 m) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter des parties maçonnées.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Tout parc de stationnement doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement.

Il est rappelé l'édition d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Les terrains doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés sur au moins QUARANTE POUR CENT (40%) de leur superficie.

Toutefois, dans l'hypothèse de mise en place d'un équipement de production d'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) ou d'énergie géothermique, ce pourcentage peut être ramené à VINGT-CINQ (25%). Pour les lotissements soumis à permis d'aménager et les opérations d'ensemble ayant pour objet la réalisation d'au moins 4 lots à bâtir, DIX POUR CENT (10%) de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert ou en aire de jeux communs aux lotissements, en dehors de l'emprise des voies de desserte.

Dans les secteurs où les documents graphiques identifient des éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme :

- Toute atteinte à la protection des plantations existantes dans le cadre d'une opération de construction et d'aménagement doit être justifiée par des motifs d'urbanisme et d'architecture,
- Toute plantation détruite doit être remplacée par une plantation d'essence identique ou locale,
- Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra comprendre un plan masse paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou à créer.

Dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) Balaguier-Tamaris-les Sablettes-Baie du Lazaret :

- des prescriptions particulières sont imposées afin d'atteindre les objectifs paysagers spécifiques (front de mer paysager, repérage de jardin à conserver, à restaurer ou à créer, ...)
- afin de garantir la préservation des espaces verts existants, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UG est affectée principalement aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et bureaux.

La zone UG comprend cinq secteurs :

Secteur UGa :

Ce secteur est plus particulièrement affecté aux activités industrielles (chantiers navals, port de commerce de Brégaillon, construction industrielle, dépôts de carburants) qui concernent la bordure littorale de la rade de La Seyne, les terrains de la pyrotechnie et les Playes.

Elle recouvre également une partie de l'emprise ferroviaire anciennement classée en zone UI.

Secteur UGb :

Ce secteur est plus particulièrement affecté aux surfaces commerciales ; il couvre le territoire situé au Sud de l'échangeur La Seyne sur Mer - Ollioules.

Secteur UGc :

Ce secteur est plus particulièrement affecté aux activités artisanales non polluantes ; il couvre en partie le quartier de Camp Laurent et les Playes.

Elle recouvre également une partie de l'emprise ferroviaire anciennement classée en zone UI.

Elle concerne également le domaine public autoroutier concédé.

Secteur UGd :

Ce secteur est plus particulièrement affecté aux activités artisanales et de service. Il se situe le long du CD 16 au Sud-Ouest de la Commune.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes autre qu'une résidence mobile visé à l'article R. 421-23 d du code de l'urbanisme
- les terrains de camping ou parc résidentiel visés aux articles R.421-19 et R 421-23 c du Code de l'Urbanisme, sauf en UGa

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
- D'équipements collectifs,
 - De commerce à l'exclusion des commerces de détail qui ne serait pas directement et strictement nécessaire au bon fonctionnement de la zone,
 - De grandes surfaces de type alimentaire (supérieures à 1 000 m² de surface de vente), exclusivement dans le secteur UGb
 - D'artisanat,
 - De bureaux, services,
 - D'habitation directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations,
 - En zone UGa le long de l'avenue Marcel Paul, les résidences définies dans le lexique annexé au règlement du PLU,
 - De plate-forme logistique multimodale, dans le secteur UGa,
 - D'industrie dans les secteurs UGa, UGb, UGc,
 - d'entrepôts, dans les secteurs UGa, UGb, UGc,
 - D'hôtels.
- b) Les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UGa.
- c) Les aires et parcs de stationnement de véhicules.
- d) Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- e) Dans le secteur UGc : Les aménagements, 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 de sol qui leur sont liés

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- 1) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- 2) Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

b. Les installations classées soumises à autorisation à condition :

- 1) Qu'elles soient liées à la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules).
- 2) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- 3) Dans le secteur UGb, qu'elles soient directement liées à l'exercice des activités commerciales.

c. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

d. Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le fonctionnement ou la surveillance des établissements et des services.

e. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de TRENTE POUR CENT (30%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

f. A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les règles d'implantation des constructions définies à l'article UG 6 et les règles d'aspect extérieur définies à l'article UG 11.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de NEUF MÈTRES (9 m) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

En complément des dispositions générales, il est précisé qu'un prétraitement des eaux usées industrielles est exigé avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques doit être privilégiée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'un emplacement a été réservé par le P.L.U. en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie publique.

Dans le secteur UGa, une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie est imposée le long de l'avenue de LONDRES.

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

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas QUATRE MÈTRES CINQUANTE (4,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas mesuré au terrain naturel avant travaux et que leur longueur n'excède pas le tiers de la limite séparative.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques, en application du Code de l'Urbanisme,
- **Dans le secteur UGa**, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou la configuration des quais.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- **Dans le secteur UGa**, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou de la configuration des quais.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- SOIXANTE POUR CENT (60%) du terrain, **en UGa**
- CINQUANTE POUR CENT (50%) du terrain, **en UGb**.

Dans l'hypothèse d'un parking de superstructure couvrant au moins 75% des besoins déterminés à l'article UG 12, l'emprise au sol est fixée à SOIXANTE DIX POUR CENT (70%).

- QUARANTE POUR CENT (40 %) du terrain, **en UGc**,
- TRENTE POUR CENT (30 %) du terrain, **en UGd**.

En outre, dans le sous-secteur ri :

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- Le rapport entre la largeur de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, ces largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit selon un axe vertical.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont, pour le calcul de la hauteur, divisées en sections dont chacune ne peut dépasser DIX MÈTRES (10 m) de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

Lorsque le terrain est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de l'immeuble, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3 mètres) la hauteur à l'égout du toit.

Hauteur

1) Dans le secteur UGa :

La hauteur des constructions ne peut excéder QUINZE MÈTRES (15 m) à l'égout du toit et DIX HUIT MÈTRES (18 m) au faîtage.

2) Dans le secteur UGb :

La hauteur des constructions ne peut excéder DOUZE MÈTRES (12 m) à l'égout du toit et QUINZE MÈTRES (15 m) au faîtage.

3) Dans le secteur UGc :

La hauteur des constructions ne peut excéder NEUF MÈTRES (9 m) à l'égout du toit et DOUZE MÈTRES (12 m) au faîtage.

4) Dans le secteur UGd :

La hauteur des constructions ne peut excéder SEPT MÈTRES (7 m) à l'égout du toit et DIX MÈTRES (10 m) au faîtage.

Toutefois, des hauteurs différentes sont admises :

- Dans le cas de restaurations de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, à condition que les hauteurs du bâtiment initial ne soient pas dépassées,

- Pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable (capteurs solaires ...) sous réserve d'une bonne insertion.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Cf. Dispositions générales

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser :

- DEUX MÈTRES (2 mètres), calculée à partir du terrain naturel avant travaux,

Toutefois en zone UGc, à l'exclusion des clôtures en bordure des voies publiques, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des questions de sécurité, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage (dans la limite de 3,00 mètres de hauteur maximum).

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 mètre) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter des parties maçonnées.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation doivent recevoir un traitement paysager minéral ou végétal.

Tout abattage d'arbre de hautes tiges correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de hautes tiges.

Tout parc de stationnement (hors équipement de superstructure) doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Dans les secteurs UGa, UGb et UGc, les plantations doivent couvrir au moins DIX POUR CENT (10%) de la parcelle, hors plantation d'arbres réalisée au sein du parc de stationnement.

Dans le secteur UGd, les plantations doivent couvrir au moins TRENTE POUR CENT (30%) de la parcelle ou VINGT POUR CENT (20%) dans l'hypothèse d'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone correspond aux emprises militaires de la pyrotechnie, ainsi que différents bâtiments militaires (batteries) situés sur le territoire communal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles visées à l'article UH 2 sont interdites.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations de toute nature rendues nécessaires par les besoins de la Défense Nationale ou pour l'occupation des lieux par des activités culturelles, sociales ou sportives d'intérêt général dans le bâti existant.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Cf. Dispositions générales.

8.2 - Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Sans objet.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf marge de recul particulière portée sur les documents graphiques.

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

La distance minimale est fixée à 5 mètres des limites séparatives et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Cf. Dispositions générales

11.2 - Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée aux équipements publics et équipements collectifs recevant du public.

Elle concerne en partie les quartiers de St-Jean, Berthe, Barban, Sainte-Anne, l'Evescat, Saint-Elme et une partie du centre-ville ainsi que certaines anciennes emprises militaires.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UJ, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UJ 2 sont interdites.

ARTICLE UJ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics.
- Les aires et parcs de stationnement de véhicules.
- Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les parcs de loisirs.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

b. Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations.

c. L'extension des constructions à usage d'habitations existantes à condition qu'elles apportent un élément de confort ou commodité à l'existant, dans la limite de TRENTE POUR CENT (30%) de la surface de plancher existante.

d. A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les règles d'implantation des constructions définies à l'article UJ 6 et les règles d'aspect extérieur définies à l'article UJ 11.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UJ.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Télédistribution

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade ne sera autorisé.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UJ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 mètres) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'un emplacement a été réservé par le P.L.U en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie publique,

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les postes de transformation électrique et pour les locaux destinés à recevoir les conteneurs à ordures.

ARTICLE UJ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel diminuée de QUATRE MÈTRES (4 m) avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Lorsque le projet s'intègre dans une séquence de constructions implantées en ordre continu ; dans ce cas les constructions ou parties de constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre sur tous les niveaux dans une bande de QUINZE MÈTRES (15 m) de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement. Au-delà de cette bande de QUINZE MÈTRES (15 m), la distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 m).

- Les garages et annexes à la construction peuvent s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas calculé à partir du terrain naturel avant travaux et leur longueur n'excède pas DIX MÈTRES (10 m).
- Lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin, et réalise une unité de volume avec celui-ci (profondeur sensiblement identique), la construction peut alors être implantée contre la limite séparative.
- Dans le cas de restauration de bâtiment existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UJ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UJ.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UJ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

Tout point pris de l'égout de toute couverture ne doit pas dépasser un plan horizontal passant par la hauteur absolue de la façade aval, à l'exclusion des terrasses et autres aménagements.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de la construction, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3m) la hauteur à l'égout du toit.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder DIX MÈTRES (10 m) à l'égout du toit et TREIZE MÈTRES (13 m) au faîtage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Lorsque les caractéristiques techniques des constructions imposent des hauteurs sous plafonds importantes,
- Pour les restaurations de bâtiments existants antérieurement et ayant une hauteur supérieure à celles visées ci-dessus dans ce cas la hauteur du faîtage initial existant ne doit pas être dépassée.

ARTICLE UJ.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. Dispositions générales

Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Sous réserves des dispositions prévues pour les secteurs Nri et ri :

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 mètres), **calculée à partir du terrain naturel avant travaux.**

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à UN MÈTRE (1 mètre) du niveau de la voie, la hauteur de la clôture est limitée à UN MÈTRE VINGT (1,20 m) et ne doit pas comporter des parties maçonnées.

ARTICLE UJ.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou en dehors des emprises susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Sur chaque terrain des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UJ.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute occupation doivent recevoir un traitement paysager minéral ou végétal. Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts sur au moins TRENTE POUR CENT (30%) de leur superficie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP ZONE PORTUAIRE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone portuaire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux qui sont soit directement liées à l'activité du port de commerce et de la zone industrielle, soit liées à une activité de pêche, de plaisance ou de loisirs nautiques.

Elle recouvre notamment les emprises du Domaine Public Maritime.

La zone UP comprend quatre secteurs :

Secteur UPa :

Ce secteur couvre la zone portuaire de Brégaillon, le secteur des Câbliers, le port du centre-ville et l'Est des anciens chantiers navals.

Secteur UPb :

Ce secteur couvre l'Anse du Lazaret et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur sud de cette zone.

Secteur UPc :

Ce secteur couvre les secteurs situés entre la Pointe de l'Eguillette et celle de Balaguiet ainsi que les ports du Manteau, de Balaguiet, de Saint Elme (petits ports de pêche ou de petite plaisance), et l'embarcadère de Tamaris.

Secteur UPd :

Situé entre l'emprise des anciens chantiers navals et la Pointe de l'Eguillette, il est destiné à recevoir des entreprises artisanales.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UP, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2 sont interdites.

ARTICLE UP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- De commerce,
- De services,
- D'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- D'artisanat, dans les secteurs UPa et UPd,
- De bureaux, dans les secteurs UPa et UPd,
- D'industrie, dans les secteurs UPa et UPd,
- D'habitation directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations, ainsi que les hébergements de loisirs et de tourisme,
- De plate-forme logistique multimodale, dans les secteurs UPa et UPd.

a) Les installations et travaux liés au fonctionnement des ports de plaisance et aux services administratifs, dans les secteurs UPa et UPd.

b) Les ports de plaisance dans le secteur UPa, UPb, UPc et les ports de commerce en UPa

c) Les activités liées à la culture marine dans les secteurs UPb et UPc : aquaculture, mytiliculture, ostréiculture ...

d) Les ports de pêche.

e) Les constructions directement liées à l'activité des ports de pêche et de loisirs nautiques, dans le secteur UPc.

f) Les aires et parcs de stationnement des véhicules.

g) Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 100 m², à condition :

Qu'elle soit limitée à TRENTE POUR CENT (30%) de la surface de plancher existante.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - 1) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances,
 - 2) Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - 3) Dans le secteur UPb, qu'elles soient directement liées à l'activité d'un port de plaisance.
- **Dans les secteurs UPa, UPb et UPd**, les installations classées soumises à autorisation à condition :
 - 1) Qu'elles soient liées à l'activité du secteur et qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules).
 - 2) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
 - 3) Dans le secteur UPb, qu'elles soient directement liées à l'activité d'un port de plaisance.
- La création de nouveaux locaux à usage de dépôts et d'entrepôts, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).
- Les exondements à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution marine.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de NEUF MÈTRES (9 mètres) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Sans objet.

Eau potable et eaux usées

Cf. Dispositions générales.

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Le pré traitement des eaux usées industrielles est exigé avant rejet dans le réseau public.

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UP.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- À l'intérieur de la concession portuaire pour répondre à des impératifs techniques,

**ARTICLE UP.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1) Secteur UPa :**

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de QUATRE MÈTRES (4 m), avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

2) Secteur UPb et UPc :

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à QUATRE MÈTRES (4 mètres).

3) Dans le secteur UPd :

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

4) Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Pour les garages et annexes à la construction dont la hauteur n'excède pas TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) en tout point de la construction par rapport au fonds le plus bas calculé par

rapport au terrain naturel avant travaux et la longueur n'excède pas DIX MÈTRES (10 m) ; ils peuvent être implantés à la limite séparative,

- Lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et réalise une unité de volume avec celui-ci (hauteur, profondeur sensiblement identique), elle peut être implantée contre la limite séparative,
- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- À l'intérieur des concessions portuaires pour répondre à des impératifs techniques,
- **Dans le secteur UPd**, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou la configuration des quais

ARTICLE UP.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- à l'intérieur des concessions portuaires pour répondre à des impératifs techniques,
- **Dans le secteur UPa**, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou la configuration des quais.

ARTICLE UP.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

1) Secteur UPa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder SOIXANTE POUR CENT (60%) du terrain.

2) Secteurs UPb, UPc :

Non réglementé.

3) Secteur UPd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder QUARANTE POUR CENT (40%) du terrain.

Toutefois, une emprise au sol différente peut être admise :

- Dans le cas de restauration de bâtiment existant ou de reconstruction de bâtiment détruit par un sinistre, sans pouvoir dépasser l'emprise au sol initiale,

ARTICLE UP.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit selon un axe vertical.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans le cadre de conventions portuaires, de concessions de plages ou d'autorisations sur le domaine public des dérogations sont admises.

Pour les zones en mer, le point de référence est constitué par la ligne d'eau.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de l'immeuble, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3 mètres) la hauteur à l'égout du toit.

Hauteur

1) Dans le secteur UPa :

La hauteur des constructions ne peut excéder QUINZE MÈTRES (15 m) à l'égout du toit et DIX HUIT MÈTRES (18 m) au faîtage.

2) Dans les secteurs UPb et UPc :

La hauteur des constructions ne peut excéder TROIS MÈTRES CINQUANTE (3,50 m) à l'égout du toit et SIX MÈTRES CINQUANTE (6,50 m) au faîtage.

Toutefois, la hauteur est portée à SEPT (7,00 m) à l'égout et HUIT MÈTRES CINQUANTE (8,50 m) au faîtage pour la capitainerie du port.

3) Dans le secteur UPd :

La hauteur des constructions ne peut excéder SEPT MÈTRES (7 m) à l'égout du toit et DIX MÈTRES (10 m) au faîtage.

Toutefois, des hauteurs différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, à condition que les hauteurs du bâtiment initial ne soient pas dépassées.

ARTICLE UP.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. Dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m), calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par :

- Des haies vives,

- Des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser ZÉRO MÈTRE QUATRE VINGTS (0,80 m) ; l'ensemble ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Toutefois et pour des questions de sécurité portuaire, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en zones UPa et UPd.

ARTICLE UP.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UP.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation, doivent recevoir un traitement paysager minéral ou végétal correspondant aux essences de la région.

Il est rappelé l'édition d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à QUATRE VINGT MÈTRES CARRES (80 m²) doit être planté à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU URBANISATION FUTURE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation futures, non équipées à l'heure actuelle, à vocation principale d'habitat ou à plan d'ensemble lorsque les réseaux sont situés en périphérie de la zone et qu'il y a lieu de prévoir leur extension pour permettre la réalisation du plan d'ensemble.

Les zones 2AU sont situées dans les quartiers Pignet et Brémond.

Elles sont destinées à recevoir une mixité d'occupation du sol intégrée dans un projet global, incluant équipements publics (notamment infrastructures), environnement, services et habitat et éventuellement activités économiques liées au tourisme, aux loisirs, tout en prenant en compte la qualité du paysage et sa situation de crête boisée.

L'urbanisation n'est admise que dans le cadre d'une procédure de réforme du P.L.U., présentant un projet couvrant l'intégralité de la zone et intégrant notamment les VRD nécessaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU, les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AU2 sont interdites. Il est précisé que les campings et le stationnement isolé de caravanes sont interdits dans cette zone.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires et parcs de stationnement de véhicules.

Sont également admises, et sous conditions, l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole des installations existantes dans la zone à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 20m² de surface de plancher auxquels peuvent s'ajouter 20m² maximum d'emprise au sol affectés aux stationnements avec une surface de plancher totale maximum de 180 m² et sans changement de destination
- Les changements de destination sans création de surface, dès lors que la destination projetée est conforme à la vocation de la zone
- La réalisation d'une piscine liée à une habitation existante
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.422-2 c du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - a) qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - b) qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement...).

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) :

Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et Eaux usées

Cf. Dispositions générales

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour les occupations et les utilisations du sol admises à l'article AU2 - II, les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimale de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou prévues ou de la limite d'emprise des voies privées,
- À QUINZE MÈTRES (15 m) de l'axe des voies départementales, avec un minimum de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement.

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

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

**ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est soumise à l'application de l'article AU.2.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel, avant travaux jusqu'à l'égout du toit selon un axe vertical.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder SIX MÈTRES CINQUANTE (6,50 mètres).

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de l'immeuble, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...) ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3 mètres) la hauteur à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente est admise pour l'extension des constructions existantes dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Les clôtures doivent être de forme simple, généralement à claire voie et plantées, leur hauteur ne doit pas dépasser UN MÈTRE QUATRE VINGT (1,80m) calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Dans l'hypothèse de réalisation d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier n'excédera pas la hauteur du dispositif à claire voie qui le surmonte.

Toutefois, le long des voies, les murs pleins en pierres sèches d'une hauteur maximale de UN MÈTRE CINQUANTE

(1,50 m) peuvent être imposés lorsqu'il est nécessaire de réaliser une harmonisation avec les clôtures anciennes de ce type existantes dans le voisinage.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE AU.13 - ESPACES, PLANTATIONS

Toutefois, pour les occupations et les utilisations du sol admises à l'article AU 2 II et III, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A VALEUR AGRONOMIQUE DES SOLS

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui recouvre les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des sols. Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires à cet usage.

En outre, y sont admises sous conditions, l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes

Au Nord, elle longe l'autoroute A.50 et se situe de part et d'autre de l'échangeur d'Ollioules - La Seyne.

Plus au Sud, on la trouve notamment dans le quartier des Plaines, chemin de Brémond et en limite de la forêt de Janas.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites. Il est précisé que les campings et le stationnement isolé de caravanes sont interdits dans cette zone ainsi que 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 ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole nécessaires à l'exploitation (installations classées comprises).
- Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
- La construction d'un logement par exploitation lié et nécessaire à l'activité de cette exploitation (si la présence constante sur le site d'exploitation est justifiée), sans que la surface de plancher (avant éventuelle déduction) n'excède 180 m².
- L'adaptation (sans changement de destination, ni extension) ou la réfection des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles (type gîte ruraux et chambres d'hôtes).
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les équipements publics compatibles avec la vocation de la zone.
- Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement du secteur et des services publics.
- Les installations classées nécessaires aux exploitations agricoles.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de SEPT MÈTRES (7 mètres).

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Sans objet.

Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations, autres que celles à usage d'habitation et autorisées à l'article A2, peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises à autorisation préfectorale.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées vers le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux non traitées est interdite.

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de CINQ MÈTRES (5 mètres) par rapport à l'alignement des voies publiques actuel ou prévu ou de la limite d'emprise des voies privées et à QUINZE MÈTRES (15 mètres) de l'axe des voies départementales et 50 mètres de l'axe de l'autoroute A.50 et de ses bretelles d'accès.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé pour les constructions agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- QUINZE POUR CENT (15%) du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (hors agricoles).
- Non réglementé pour les autres constructions admises à l'article A2.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel, avant travaux jusqu'à l'égout du toit selon un axe vertical.

Hauteur

La hauteur ne peut excéder SIX MÈTRES CINQUANTE (6,50 m).

Toutefois, une hauteur différente est admise pour l'extension des constructions existantes dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment.

Lorsque le sol est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser UN MÈTRE CINQUANTE (1,50 m).

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m) calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser ZÉRO MÈTRE QUATRE VINGT (0,80 m), l'ensemble ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

Toutefois, le long des voies, les murs pleins en pierres sèches d'une hauteur maximale de DEUX MÈTRES (2 m) peuvent être imposés lorsqu'il est nécessaire de réaliser une harmonisation avec les clôtures anciennes de ce type existantes dans le voisinage.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Il est rappelé l'édition d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES QUALITE DE SITE ET DE PROTECTION PAYSAGERE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle (N), équipée ou non, à protéger en raison soit : de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels, de la vocation publique des lieux à caractère paysager.

Cette zone comprend en outre cinq sous-secteurs :

- Un secteur Na correspondant aux plages,
- Un secteur Nb correspondant aux campings et aux équipements de sports et de loisirs,
- Un secteur Nc destiné à accueillir des équipements publics ayant vocation à l'accueil du public et à la sensibilisation à l'environnement,
- Un secteur Nd, correspondant aux espaces naturels repérés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au titre des espaces remarquables au sens de la loi littoral (L.121-24 du code de l'urbanisme).
- Un secteur Ne, correspondant aux espaces au nord de la Commune (Camp Laurent), à vocation d'espaces funéraires.

Il est signalé l'existence d'un « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) sur les quartiers de Balaguiet - Tamaris - les Sablettes - Baie du Lazaret.

Au sein de la zone, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent compléter et /ou remplacer les articles de ladite zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

Il est précisé que le stationnement isolé de caravanes est interdit dans cette zone et que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires et parcs de stationnement de véhicules liés et nécessaires à la fréquentation des lieux,
- Les constructions liées à l'exploitation, à l'entretien, à la sécurité et à la salubrité des lieux,
- Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et conformes à la destination générale de la zone,
- Les travaux confortatifs, la reconstruction à l'identique (conformément aux dispositions du code de l'urbanisme),
- Dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) de Balaguier - Tamaris - Les Sablettes - Baie du Lazaret, la constructibilité est liée à l'application des dispositions de la coupure verte (secteurs 3, 4 et 7)
- Dans le secteur Na, les constructions et extensions nécessaires à l'exploitation dans le cadre de concessions temporaires,
- Dans le secteur Nb, les constructions nécessaires aux campings ainsi que les équipements de sports et de loisirs et les installations classées pour l'activité du parc animalier,
- Dans le secteur Nc, les équipements publics ayant vocation à l'accueil du public et à la sensibilisation à l'environnement et à l'agriculture, y compris les bâtiments et les logements nécessaires à la gestion de la zone et la réalisation de chemins de randonnée, ainsi que le changement de destination de bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU afin de développer une activité commerciale accessoire à l'agriculture (de type point de vente directe),
- Dans le secteur Nd, seuls sont autorisés les aménagements légers et travaux évoqués à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme,
- Dans le secteur Ne, les aménagements et constructions liés au domaine funéraire.

Pour considérer une construction comme existante, il convient que cette dernière ait une existence légale (édifiée antérieurement à 1943 ou conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet. A défaut de preuve, la construction est réputée dépourvue d'existence légale),

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Sans objet.

Eau potable et Eaux usées

Cf. Dispositions générales.

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 mètres) par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite séparative de propriété pour les voies privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié notamment aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Dans le secteur Ne, et quelle que soit la hauteur du bâtiment, la distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne saurait être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, une implantation en limite séparative est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre sur les limites préexistantes.

Les piscines peuvent être implantées à DEUX MÈTRES (2 mètres) des limites séparatives.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Définition : voir lexique.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- QUINZE POUR CENT (15%) du terrain.
- Dans le secteur Ne, Non réglementé

En outre, dans le secteur ri :

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- Le rapport entre la largeur de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4 ces largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée au point le plus bas de la façade à l'aval de la construction entre l'égout du toit et le niveau du sol naturel avant travaux selon un axe horizontal.

Dans les secteurs soumis à risque modéré d'inondabilité (ri), le point de référence est fixé à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Lorsque le sol est en pente, hors emprise de la construction et rampe d'accès, les terrassements et restanques ne doivent pas dépasser UN MÈTRE CINQUANTE (1,50 m).

La hauteur du faîtage et de tout autre élément architectural de la construction, à l'exception des éléments techniques (cheminées, ascenseurs, ...), ne peut dépasser de plus de TROIS MÈTRES (3m) la hauteur à l'égout du toit.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder SIX MÈTRES (6m) à l'égout du toit et NEUF MÈTRES (9 m) au faîtage.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne peut excéder DIX MÈTRES (10 m) à l'égout du toit et TREIZE MÈTRES (13 mètres) au faîtage.

Toutefois, des hauteurs différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, à condition que les hauteurs du bâtiment initial ne soient pas dépassées,

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions générales

Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies dans les dispositions générales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m) calculée à partir du terrain naturel avant travaux. Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser ZÉRO MÈTRE QUATRE VINGT (0,80 m), l'ensemble ne doit pas dépasser DEUX MÈTRES (2 m).

Toutefois, le long des voies, les murs pleins en pierres sèches d'une hauteur maximale de DEUX MÈTRES (2 m) peuvent être imposés lorsqu'il est nécessaire de réaliser une harmonisation avec les clôtures anciennes de ce type existantes dans le voisinage.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Dispositions générales

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement. Dans le périmètre du « Secteur Patrimonial Remarquable » (SPR) Balaguier-Tamaris-les Sablettes-Baie du lazaret :

- des prescriptions particulières sont imposées afin d'atteindre les objectifs paysagers spécifiques (front de mer paysager, repérage de jardin à conserver, à restaurer ou à créer, ...).
- afin de garantir la préservation des espaces verts existants, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE

**« DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE DEFENSE
ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE »**

1- Desserte et accès aux constructions

Les engins des services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir accéder à toutes les constructions :

- par, au minimum, une « voie engins » possédant les caractéristiques prévues à l'article 4A de l'arrêté du 31 janvier 1986 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article CO2 de l'arrêté du 25 juin 1980 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation ;
- par une « voie échelles » possédant les caractéristiques prévues à l'article 4B de l'arrêté du 31 janvier 1986 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article CO2 de l'arrêté du 25 juin 1980 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation pour les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres de hauteur par rapport à la voie ;
- par plusieurs « voies engins » ou « voies échelles » selon l'analyse des risques particuliers déterminés par les services d'incendie et de secours.

2- La DECI (arrêté préfectoral du 08 février 2017)

La conception de la Défense Extérieure Contre l'Incendie doit être complémentaire du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (S.D.A.C.R) prévu à l'article L1424.7 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T).

La méthodologie d'évaluation des besoins en eau (volume et distances des points d'eau incendie) destinée à couvrir les risques d'incendies bâtimentaires, s'appuie sur la différenciation des risques courants et particuliers.

a) Le risque courant

Le risque courant peut être défini comme un évènement potentiel non souhaité, qui peut être fréquent, mais dont les conséquences sont relativement limitées.

Afin de définir une défense incendie adaptée et proportionnée, il est nécessaire de décomposer les risques courants en trois catégories :

Le risque courant faible

Le risque courant faible peut être défini comme un risque d'incendie dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolé, avec un risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

En règle générale, un hydrant ayant un débit de 30 m³/h pendant une heure ou une réserve d'eau de 30 m³ est suffisant pour couvrir ce type de risque.

Le risque courant faible va concerner :

- Les habitations individuelles non exposées à un risque feu de forêt, construites et isolées avec des matériaux traditionnels,
- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) et les établissements industriels dont la surface de plancher non recoupée n'excède pas 50 m².

Le risque courant ordinaire

Le risque courant ordinaire peut être défini comme étant un risque d'incendie qui peut être fréquent et qui présente un réel risque de propagation.

En règle générale, les besoins en eau pour combattre ce type de risque, sont compris entre 30 et 60 m³/h pendant deux heures.

Le risque courant ordinaire va concerner :

- Les habitations individuelles non exposées à un risque feu de forêt et dont les structures porteuses et/ou bardages sont susceptibles d'amener un élément combustible supplémentaire.
- Les habitations individuelles jumelées ou en bande dont les surfaces cumulées dépassent 250 m²
- Les lotissements ou groupement de plus de dix habitations desservies par une seule voie d'accès à partir d'une voie principale,
- Les habitations collectives R+3 maxi,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface non recoupée n'excède pas 500 m²,
- Les zones artisanales.

Le risque courant important

Le risque courant important peut être défini comme un risque d'incendie pour un bâtiment à fort potentiel calorifique et /ou à fort risque de propagation.

En règle générale, les besoins en eau pour combattre ce type de risque, sont compris entre 60 et 120 m³/h pendant deux heures.

Le risque courant important va concerner :

- Toutes les constructions classées comme exposées à un risque feu de forêt,
- Les habitations collectives supérieures à R+3,
- Les zones commerciales.

b) Le risque particulier

Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est faible, mais dont les enjeux humains ou patrimoniaux peuvent être importants. Les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques peuvent être très étendus.

Le risque particulier va concerner par exemple les immeubles de grande hauteur (IGH), les grands projets d' E.R.P, d'établissements industriels ou d' exploitations agricoles, les zones industrielles.

Dans tous les cas, ces différentes typologies de sites, nécessitent une approche spécifique, dans laquelle les principes de la prévention contre l'incendie mis en application, visant à empêcher la propagation du feu en particulier, doivent être pris en compte dans la définition des solutions.

Récapitulatif des besoins en eau par type de risque

Classification du risque	Besoins en eau nécessaires
Risque courant faible	30 m ³ /h
Risque courant ordinaire	De 30 à 60 m ³ /h
Risque courant important	Supérieur à 60 m ³ /h
Risque particulier	Analyse particulière du SDIS

c) Les grilles de couverture

- _ Les habitations
- _ Les Établissements Recevant du Public
- _ Les établissements artisanaux et industriels
- _ Les installations classées pour la protection de l'environnement
- _ Les exploitations agricoles
- _ Les Zones d'Activités Économiques
- _ Divers

Les quantités d'eau de référence et l'espacement des points d'eau par rapport aux risques sont adaptés à l'analyse du risque de façon générale.

Sur un site, si les bâtiments sont isolés entre eux conformément à la réglementation, la surface la plus importante sera prise en compte. Dans le cas contraire, il y aura cumul des surfaces.

L'isolement entre bâtiments doit répondre à un des critères suivants :

- d'un espace libre non couvert de 8 m entre les bâtiments d'habitation,
- d'un espace libre de tout encombrement non couvert de 10 m pour les bâtiments industriels ou agricoles,
- présence d'un mur coupe-feu de 1 h à 2 h selon la nature de l'exploitation,
- pour les ERP et les IGH voir la réglementation en vigueur.

Afin de garantir la sécurité publique en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les autorités compétentes doivent prendre en compte les indications mentionnées dans les grilles de couverture suivantes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, etc.).

3- Débroussaillage

En matière de protection des habitations contre les incendies de forêt, le débroussaillage, constitue un élément important qu'il y a lieu de mettre en œuvre dans toutes les zones en contact avec les espaces naturels :

3-1 Code forestier : article L.322-3

« Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L.321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :

Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse, le représentant de l'État dans le département peut porter, après avis du conseil municipal et de la commission consultative départementale de sécurité et de l'accessibilité et après information du public, l'obligation mentionnée au a) au-delà de 50 mètres sans toutefois excéder 200 mètres ;

Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.315-1 et L.322-2 du Code de l'Urbanisme ;

Terrains mentionnés à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;

- a. Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'Environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantier, travaux et installations et de ses ayants droit. Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit ... »

3-2 Application départementale

Les dispositions générales prévues par le code forestier font l'objet d'une réglementation départementale à prendre en compte.

SECTEUR « CENTRE ANCIEN »

Prescriptions architecturales et urbanistiques

**Annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme,
de valeur normative équivalente,
et qui complète les règles définies dans le cadre de la zone UA**

Le patrimoine architectural seynois est principalement concentré dans son centre-ville. Il en constitue le cœur historique de la cité.

La restauration de l'image du centre ancien nécessite des interventions architecturales qui s'inscrivent dans le respect des formes et des techniques du bâti traditionnel du vieux centre.

Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer est composé de 6 secteurs de typologies architecturales et urbaines différentes.

- **Les hameaux** : Beaussier, Tortel, Cavaillon

Perchés sur les sommets du vieux centre, sites d'éminence de la ville, ils constituent les premiers îlots de la formation du centre. Les caractéristiques architecturales de ces hameaux sont :

- une implantation groupée,
 - un parcellaire étroit et dense,
 - une modénature de façade simple et modeste (assise du XVII^{ème} siècle)
- des percements de petite taille.

- **Les secteurs du marché et des rues parallèles**

Secteur édifié au XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, il est composé de maisons de ville R+2 à R+4, avec parfois des jardins sur l'arrière (vestiges d'activités agraires).

Il s'agit principalement de maisons à la façade percée de trois fenêtres (rythme ternaire), peu ornementées (sauf sur le cours Louis Blanc où de nombreuses façades du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} portent une modénature plus chargée). De nombreuses constructions ont subi des remaniements au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle.

- **Le secteur de l'arrière port autour des places Martel Esprit et Perrin** (compris entre le port et l'église)

Nous avons là un lotissement initié au XVII^{ème} siècle et bâti jusqu'au XIX^{ème} (place Perrin).

La typologie architecturale est celle de la maison de rapport, mono-orientée. Quelques façades remaniées au XIX^{ème} siècle présentent un décor de façade ouvragé.

Ce quartier est celui de la centralité. Il comporte quelques éléments intéressants (rue Baptistin Paul - n°5 et 9 - Place Bourradet - n°8 et 27).

- **Les extensions du XIX^{ème} siècle**

- Boulevard du 4 septembre,
- Boulevard Frédéric Mistral,
- Quai Gabriel Péri,
- Avenue Gambetta.

Ce sont les extensions du centre historique le long des axes de communication.

Le bâti revêt des caractéristiques néo-classiques :

Boulevard du 4 septembre, un lotissement de la fin du XIX^{ème} siècle présente une unité de conception relativement bien préservée. Ainsi, des servitudes architecturales ont été proposées sur cette artère. Les règles du lotissement sont appliquées pour toute intervention.

- **Les lotissements pavillonnaires ouvriers du début du siècle**

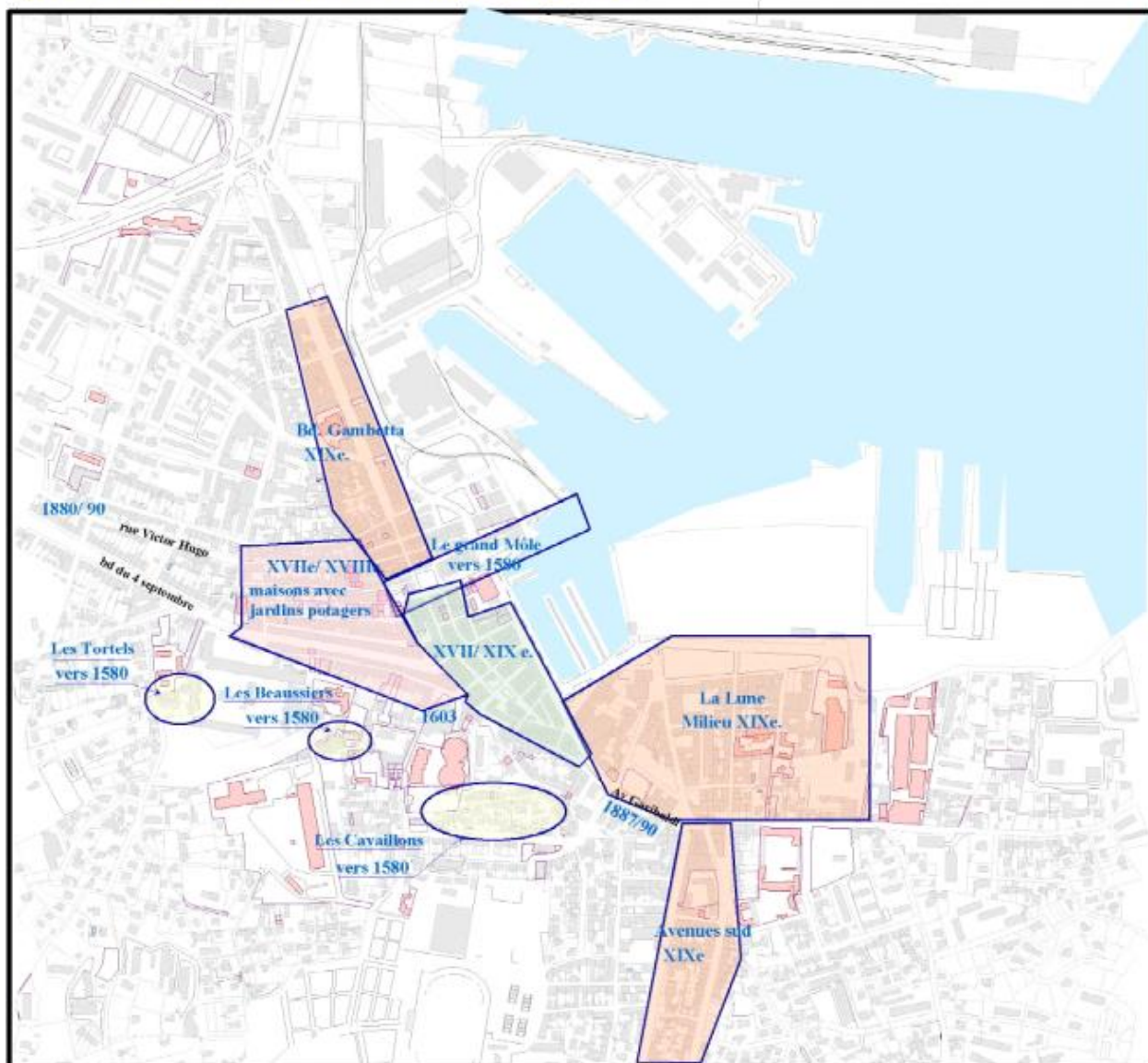
Quartier de la Canougues du gros Vallat de St Antoine et des Mouissèques. Il s'agit de secteurs pittoresques et charmants composés de petites maisons, mi maison de ville, mi pavillon avec jardins souvent situés de part et d'autre de la maison.

Le bâti revêt un caractère éclectique (néoclassique, art déco ou néo-colonial).

- **Des immeubles d'après guerre enchâssés dans le parcellaire ancien**

Suite aux démolitions de l'après guerre (port, rue Franchipani, place Perrin) ou dans le cadre d'opérations immobilières des années 50 à 70 (secteur de St Roch jusqu'à l'avenue H. Pétin) des immeubles de grande hauteur et de volumétrie très massive ont été édifiés, illustration de l'architecture moderne, en rupture totale avec le bâti ancien.

Evolution urbaine de la Seyne sur Mer



**PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES « CENTRE ANCIEN » ZONE UAC
- SOUS SECTEURS UAc1 et UAc2 -**

GÉNÉRALITÉS

La zone UAC du PLU représente un ensemble d'îlots aux composantes architecturales principalement issues d'immeubles construits avant 1948. Elle correspond au quartier historique central de la Commune et présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales à préserver dans leur ensemble et dans leurs détails.

Ces prescriptions sont justifiées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet de préserver les quartiers pittoresques ou historiques.

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est obligatoire sur tout le secteur UAc.

Le règlement ci-après s'applique aux constructions neuves et à la réhabilitation des constructions existantes. Les règles non édictées dans ce cahier de prescriptions relèvent des règles du secteur UA du règlement du PLU.

A- VOLUMETRIE ET DENSITE

Tout nouveau projet s'inscrira dans la volumétrie générale de l'îlot et devra respecter la trame parcellaire.

a) Hauteur

Les constructions nouvelles ou surélévations de bâtiments existants ne pourront dépasser la hauteur des bâtiments des parcelles contigües (à 50 cm près) dans la limite de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Dans certains cas particuliers, notamment lorsque les bâtiments contigus dépassent la hauteur maximale autorisée ou en l'absence de bâtiment sur les parcelles contigües, les bâtiments devront s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, en continuité avec le bâti existant sans dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée.

b) Emprise au sol

Dans le cadre d'îlots composés de bâti dense (secteur UAc 1), c'est la règle générale du PLU - zone UA - qui régit l'emprise au sol.

Dans le cadre d'un îlot composé de bâti avec jardin, l'emprise ne pourra pas excéder 50%. Le secteur d'îlots avec jardin à préserver est repéré au plan sous l'appellation UAc 2 ci-après.

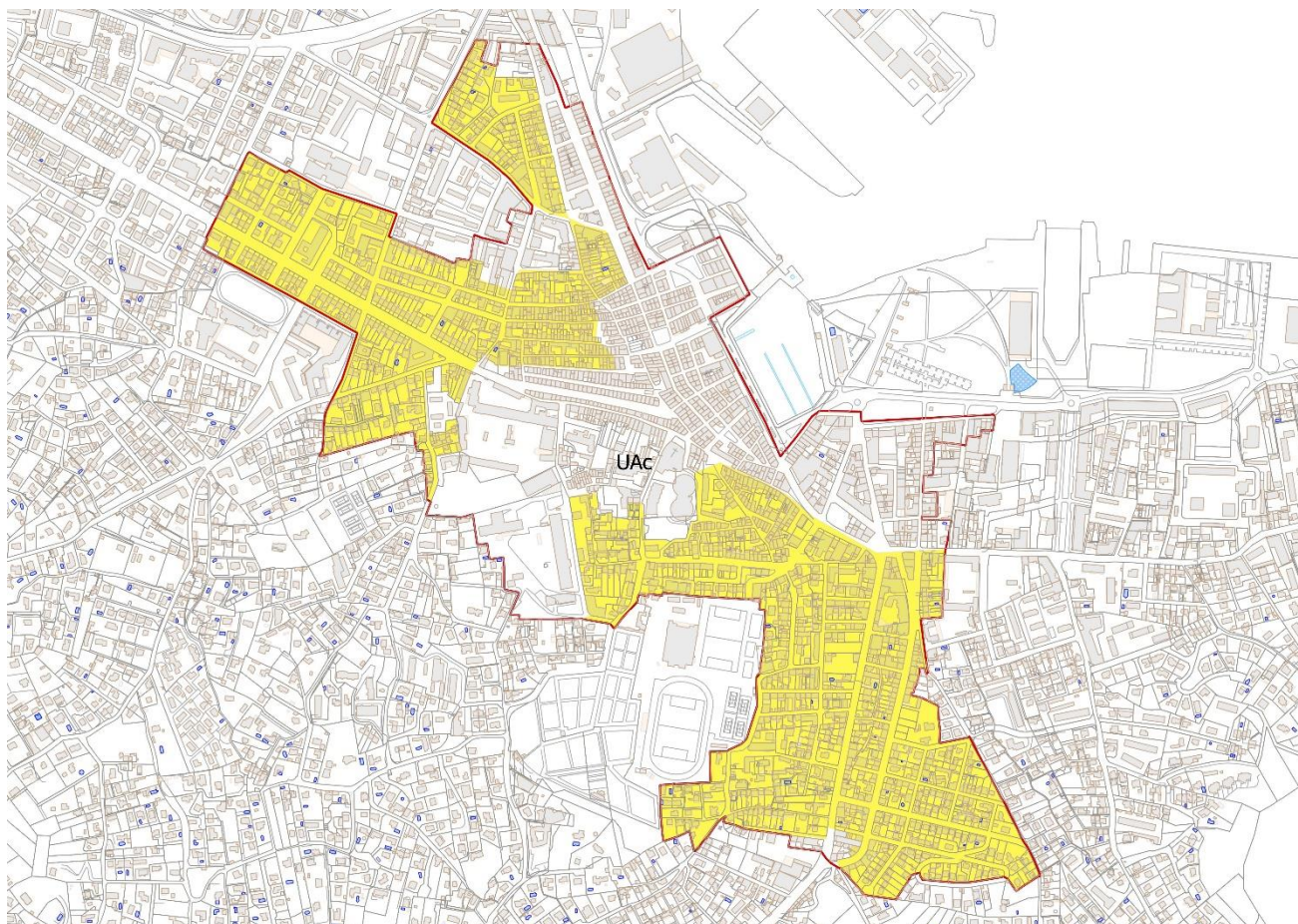
c) Implantation

Celle-ci est déterminée par les règles du PLU pour la zone UA

Rappel du PLU zone UA :

L'implantation par rapport aux voies se fait au nu des façades existantes de la rue et par défaut à l'alignement de la voie ou au recul porté au plan. Dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement de la voie, l'implantation se fait par principe de limite séparative à limite séparative. Au-delà, une distance minimum de $H/2$ (H = hauteur de la construction) par rapport aux limites séparatives doit être respectée avec une distance minimum de 4 m sur une emprise limitée à 50% (secteurs UAc 1 et UAc 2).

Dans le secteur d'emprise limitée à 50% (UAc 2), l'implantation se fera de limite à limite mais la bande de 15 m pourra être appréciée à partir du nu des façades existantes si cette disposition améliore la composition du projet.



SOUS SECTEUR UAc2 DANS LEQUEL
L'EMPRISE EST LIMITEE A 50%

B- COUVERTURES

- Dans les îlots constitués de bâti ancien, les bâtiments comporteront des toitures en pente.
- L'inclinaison des pans de toit respectera la pente des bâtiments contigus et sera comprise entre 25 et 32%.
- La couverture sera constituée de tuiles rondes de type CANAL. Les tuiles ROMANES ne sont pas autorisées. Par dérogation, dans le cas d'intervention sur des immeubles anciens dont la typologie s'y rapporte, l'utilisation de tuiles mécaniques peut être autorisée voire même imposée.
- Les fenêtres de toit pourront être acceptées. Leurs dimensions devra se rapprocher de celles des tabatières et leur nombre, limité, doit rester en proportion avec la surface de la toiture
- La réalisation ou la reconstitution de génoises ou de corniche moulurée sera exigée dans le style de la façade existante ou des bâtiments contigus.
- Les plaques d'éléments photovoltaïques ne sont pas autorisées en UAc 1. Elles peuvent être tolérées en UAc 2 sur les annexes et dépendances en rez-de-chaussée et non visibles de la rue.
- Afin de profiter du potentiel qu'offrent les constructions du centre ancien tout en préservant le caractère des couvertures en tuiles du site, la création de terrasse en dernier niveau des constructions peut être autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface n'excédera pas 15m² et 20% maximum de la surface totale de la toiture,

- les terrasses seront positionnées sur un seul pan de toiture, exception faite des immeubles d'angle dont les pans sont raccordés en croupe.

- les terrasses en dernier niveau ne sont pas autorisées sur les pans de toiture donnant directement sur le port,

- lorsque l'immeuble présente une façade arrière donnant sur un cœur d'îlot, la terrasse devra, de préférence, être positionnée sur le pan de la toiture donnant sur celui-ci,
- dans le cas de terrasse mitoyenne existante, il pourra être créé une terrasse dans l'alignement de celle déjà existante. Toutefois, dans le cadre de terrasse tropézienne ou incluse dans le pan de toiture, les retraits par rapport à l'égout et aux rives de toit devront être de 2 m minimum,
- les revêtements de sol des terrasses devront être en terre cuite ou d'aspect similaire,
- aucune installation, hormis des tonnelles en fer forgé végétalisées ou vélums non mécanisés, ne sera admise

C- MODÉNATURE DE FAÇADE

Tous les éléments de modénature du bâti ancien seront conservés (soubassement, corniches, bandeaux ou encadrements en saillie, chaînes d'angle, bossages, appuis de fenêtre moulurés). Par exemple : bossages réalisés au fer ; appuis de fenêtre en pierre, stuc, ardoise ou terre cuite ..., dessin des encadrements, etc. Les éléments de menuiserie seront également préservés, conservés ou restitués à l'identique de l'état initial.

D- PERCEMENTS

Les percements devront s'intégrer dans leur proportion et leur nature à la typologie de la façade existante ou à défaut à la typologie des ouvertures des constructions de l'îlot (dans le cadre de reconstruction).

Pour ce qui concerne le bâti ancien :

- Les percements devront avoir des dimensions plus hautes que larges.
- Il est recommandé de respecter des dimensions décroissantes au fur et à mesure que l'on monte en étage.
- Les encadrements et appuis de fenêtre devront être réalisés conformément :
 - aux percements existants sur la façade,
 - aux modénatures environnantes.

L'organisation des percements sur la façade devra respecter les règles et l'harmonie des constructions classiques.

Les ouvertures commerciales en rez-de-chaussée devront s'inscrire dans les percements existants ou à défaut s'aligner sur les percements de l'étage. Il est recommandé de ne pas dépasser la largeur de deux ouvertures (en étage) pour un maximum de 2,00 ml de largeur dans le bâti antérieur à 1948.

E - MENUISERIE - SERRURERIE - ZINGUERIE

- Les menuiseries anciennes devront être soit restaurées, soit restituées à l'identique en cas de dégradation irrémédiable.
- Les menuiseries neuves devront reproduire les caractéristiques des modèles anciens correspondant au style de la façade.
- Dans les constructions anciennes les menuiseries des logements seront en bois.
- Les volets anciens seront réparés.
- Les volets neufs copieront le style des volets de la façade ou de façade de même époque. Ils seront persiennés et en bois.

- Les portes d'entrée seront conservées ou reproduites à l'identique.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés en façade en étage.
- Les ferronneries seront réalisées dans les styles du XVII^{ème}, XVIII^{ème} ou XIX^{ème} siècle sans emploi de fer forgé compliqués.
Elles pourront être des copies d'anciens ou des réalisations plus contemporaines composées de barraudages simples ou de croisillons suivant le conseil de l'Architecte de la ville.
- Les zingueries (gouttières, châteaux, descentes) seront réalisées en zinc non peint. Des dauphins en fonte non peints seront mis en place en pieds de chute. Le PVC est interdit.

F - ENDUITS DE FAÇADE - RAVALEMENT

Les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux trois couches finition frotassée et recouverte d'une peinture de type badigeon de chaux ou peinture minérale. Dans certains cas où le support ne permet pas d'utiliser ces revêtements de finition, une peinture à la pliolithe sera admise.

L'utilisation de ciment est fortement déconseillée car peu adaptée à la nature des murs et responsable d'humidité à l'intérieur des immeubles.

Sont conseillés les mortiers de chaux hydraulique avec finition à la chaux aérienne.

Les propositions respecteront les prescriptions des Documents Techniques Unifiés.

Le gobetis pourra être exécuté au mortier bâtard.

Le corps d'enduit et la finition doivent être réalisés exclusivement au mortier de chaux et d'agrégats de sable lavé.

La finition du badigeon « à fresco » permet une incrustation du badigeon beaucoup plus pérenne.

Les réparations d'enduit se feront au mortier de chaux, les réparations de moulures et de saillies (appuis de fenêtre) se feront en stuc.

Les différents dosages et conseil techniques sont à disposition du public au Service de l'Habitat et de l'Architecture.

- Les enduits de chaux en finition teintée sont autorisés.
- Les détails de façade en relief seront soulignés.
- Le dessin des encadrements, bandeaux, soubassements pourra être réalisé à la peinture de finition pour mettre en valeur la façade, notamment pour des façades dont la modénature est simple (XVII^{ème}, XVIII^{ème} siècle).
- La pierre apparente ne sera pas peinte, elle sera brossée et lavée. Les rejointoiements se feront au mortier de chaux à « pierre vue » au nu du parement.

POLYCHROMIE

Les palettes de couleurs sont à déterminer avec les services de la ville avant tout ravalement.

Des maquettes de polychromie sont réalisées par les Services de la ville.

Les teintes sont celles des palettes provençales d'origine, à savoir les dégradés d'ocre jaune (terre de Roussillon), d'ocre rouge et certains pastels de bleu et de vert.

Les volets sont de préférence dans des tons froids (vert, bleu) ou certains bordeaux, gris.

Les volets couleurs bois ou blancs purs ne sont pas autorisés.

BOULEVARDS DU 4 SEPTEMBRE ET JEAN JAURES

Les constructions doivent présenter un caractère architectural analogue aux constructions contiguës :

- Les percements sont identiques à ceux des constructions de ce secteur
- La façade comporte les éléments du registre néo-classique. Les façades sont enduites au mortier frotassé teinté ou peint
- Les volets sont persiennés
- Les clôtures sont implantées à l'alignement de la voie composées d'un mur banquette de 1 mètre et surmonté d'une claire-voie de 0,80 mètre
- Les clôtures existantes ne peuvent être supprimées

G - DEVANTURES COMMERCIALES

Toute modification ou création de nouvelle devanture est soumise à autorisation.

a) Les vitrines et devantures

- Elles devront s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée et respecter la trame du parcellaire. Le regroupement de deux parcelles par une seule vitrine n'est pas autorisé. La devanture devra respecter l'alignement des façades de la rue.
- Les ouvertures doivent s'inscrire dans les percements existants. Toute maçonnerie en pierre (arcade, pilastre, cadre en pierre de taille) doit être conservée. Toute structure porteuse remarquable sera conservée.
- Il est recommandé de ne pas dépasser 2,00 ml pour l'extension des ouvertures de vitrine et suivant la modénature de la façade.
- La devanture devra s'intégrer à l'immeuble par ses proportions, en respectant l'ordonnancement des étages et la composition de la façade.
- Dans le cadre de la réfection d'anciennes devantures, tous les éléments de coffres, vitrines juxtaposées, saillies sur le domaine public, enseignes en caisson, etc. seront déposés pour ramener la façade à nue.
- Les murs seront enduits au mortier frotassé et l'encadrement du percement souligné.
- Suivant le style de l'immeuble (époque XIX^{ème} siècle) des coffres en bois moulurés pourront être réalisés en saillie (devanture à panneau).
- Les vitrines seront posées à 15 cm en retrait dans le tableau. Les matériaux des menuiseries pourront être en métal ou bois.
- Les grilles et volets roulants seront posés si possible à l'intérieur, derrière le vitrage. Les volets roulants pleins seront impérativement peints de couleur foncée.
- Aucun coffre de volet roulant extérieur ne sera autorisé.
- Les systèmes de climatiseurs doivent être totalement dissimulés en façade : dans la vitrine, en toiture, en faux plafond, en allège (avec système de grille à ventelle et autre système de dissimulation)

b) Les auvents, marquises et bannes

Ils pourront être autorisés sous réserve :

- que les auvents et marquises soient réalisés de façon légère en matériaux tel que le fer et le verre ;
- que les bannes soient non fixes et de teinte unie sans publicité. Les stores en corbeille sont déconseillés.

c) Enseignes

Toute pose ou modification d'enseigne est soumise à autorisation.

Toute enseigne au sens de l'article 3 de la loi 79.1150 du 29.12.1979 doit respecter l'arrêté municipal de la ville de la Seyne-sur-Mer et doit faire l'objet d'un projet indiquant la situation par rapport à la totalité de la façade, la forme, les matériaux et les couleurs.

- **Les enseignes sur caisson lumineux sont interdits** sur tout le centre ancien.
- Les enseignes ne devront pas masquer les éléments d'architecture remarquables.
- Elles doivent s'intégrer à l'harmonie générale de la façade et respecter la trame du parcellaire. Le regroupement de deux parcelles par une enseigne est interdit.

- **Les enseignes sont appliquées sur la façade**, dans ce cas :

- les saillies sur caisson ne sont pas autorisées ;
- l'emplacement ne peut excéder la limite inférieure du plancher du 1^{er} niveau ;
- sont conseillées les enseignes en bois peint éclairé de spots, les lettres découpées fixées directement sur la maçonnerie, les plaques de plexiglass transparent avec lettres collées, les lettres peintes directement sur les coffres en bois dans le cas de devanture à panneaux de bois.

- **Les enseignes sont perpendiculaires** à la façade (en potence ou drapeau), dans ce cas :

- les caissons lumineux sont interdits, une seule potence est autorisée par commerce.
- une hauteur de 3 m est exigée depuis le sol naturel jusqu'à la partie inférieure de l'enseigne.

Elles ne peuvent excéder 1/3 de la largeur du trottoir et 1/10^{ème} de la largeur de la voie.

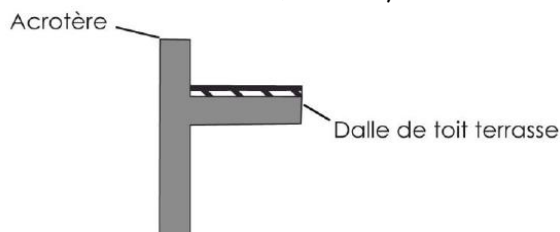
- un éclairage direct ou indirect est conseillé. Les éléments clignotants sont interdits.
- l'accroche à la façade devra se faire au moyen d'éléments de fer forgé dans le style architectural de la façade.
- les matériaux à utiliser :
 - le métal ;
 - le bois découpé et peint ;
 - le plexiglass transparent.

LEXIQUE

Arbre de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

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

Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 1,10 mètre au-dessus de la dalle de toit.



Affouillements : Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

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

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

Architecte des Bâtiments de France (ABF) : Fonctionnaire d'État de catégorie A appartenant au corps des Architectes et Urbanistes de l'État créé par le décret du 24 février 1993.

Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), il est chargé, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations de construire, de formuler un avis lorsque le projet porte sur un immeuble compris dans une zone à protéger en raison de son intérêt patrimonial, paysager ou écologique (secteur sauvegardé, site classé, site inscrit, champ de visibilité d'un monument historique, Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)).

Aire de Valorisation du Patrimoine Architectural et Paysager (AVAP) : Document d'urbanisme dont l'objectif est de promouvoir et de protéger un secteur géographique en raison de son intérêt patrimonial : présence d'un bâtiment historique, d'un ouvrage atypique ou d'un élément d'intérêt paysager.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. (voir articles L.642-1 et suivants du code du patrimoine).

Attestation RT 2012 (ou formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique) : Justificatifs à transmettre au dépôt d'un permis de construire et au plus tard à l'achèvement des travaux permettant d'attester qu'un projet soumis aux dispositions de la réglementation thermique les respecte effectivement.

L'attestation à produire au plus tard à l'achèvement des travaux est réalisée par l'un des professionnels énumérés par le code de la construction et de l'habitation : un contrôleur technique habilité à cet effet, un diagnostiqueur DPE exclusivement lorsque le projet porte sur la construction d'une maison individuelle ou accolée, un organisme « certificateur » dans le cadre de la délivrance d'un label de « haute performance énergétique », un architecte.

Balcon : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chéneau : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture : Constitue une clôture, tout ouvrage ayant pour effet de clore une propriété, qu'il soit édifié en limite ou à l'intérieur de celle-ci.

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

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

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

Division (de terrain) : Action de séparer un terrain d'un seul tenant en plusieurs lots.

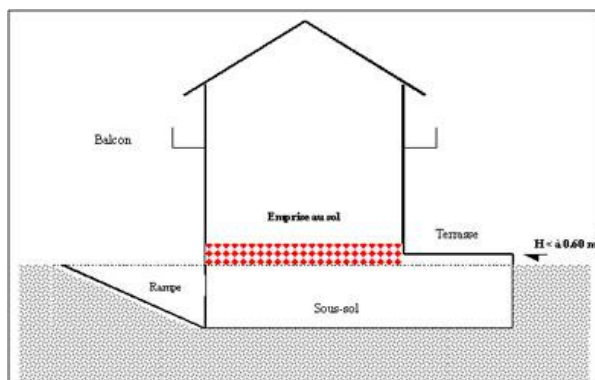
Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère (Cf. définition Acrotère).

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

Emplacement réservé : Emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publics.

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

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des débords de toiture (s'ils sont inférieurs ou égaux à 40 cm), des balcons si leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre et des parties de construction (piscines et terrasses incluses) dont la hauteur ne dépasse pas 0,60m au-dessus du sol naturel avant travaux.



Equipements publics ou d'intérêt collectif : Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

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

Les EBC repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Espace public : Domaine public aménagé en place, square, espaces paysagers, ...

Exhaussement : Élévation volontaire du sol naturel.

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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

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

Houppier : Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

Ilot : Espace délimité totalement par plusieurs voies, espaces de communication publics existants ou projetés, ferroviaires, routiers ou piétonniers ou domaine public.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement social : Logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge de recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

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

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique) : Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité ;
- un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Pleine terre : Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

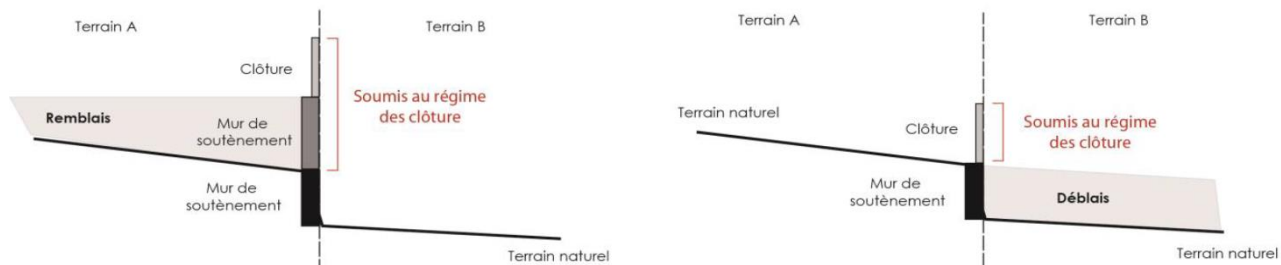
Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Résidences services : Constructions gérées par un organisme agréé offrant un minimum de services (accueil, nettoyage, entretien, ...) et destinées aux personnes âgées ou aux étudiants. Entrent également dans cette catégorie les résidences hôtelières.

Saillie : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

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

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



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

Tènement foncier : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Sol existant avant travaux à l'exclusion des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.

Treille : Berceau ou couvert fait de ceps de vigne entrelacés et soutenus par du treillage, des perches ou des barreaux de fer.

Illustration



Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie : Pour l'application de l'article 6, doit être entendu comme voie tous les espaces concernés par la circulation (véhicules terrestres à moteur, cycles, piétons, ...) et annexes à la voirie (stationnements, locaux techniques, ...).