



VILLE DE BANDOL

***REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME***

**TOME 1
4.1 Règlement
écrit**

**Arrêté le 17/11/2023
Approuvé le 23/05/2025**



Mairie de Bandol
1 Place de la Liberté
83150 BANDOL
Tél : 04 94 29 12 30
www.bandol.fr



TOME I

PIECE 4.1

REGLEMENT

PIECES ECRITES

ARRET LE 17 NOVEMBRE 2023

APPROBATION LE 23 MAI 2025

A- Mode d'emploi.....	5
A1 – Un règlement modernisé : principes généraux.....	6
A2 – Les dispositions du code de l'urbanisme régissant le règlement modernisé	7
A3 – La division du territoire en zones	7
A4 – Les outils mis en œuvre dans le règlement du PLU modernisé	8
A5 – La liste des destinations et sous-destinations réglementées.....	10
A6 – La structuration du règlement des zones	13
B- Les dispositions générales.....	14
Préambule	15
B1 – Champs d'application territorial.....	15
B2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	16
B3 – Divisions du territoire en zones.....	17
B4 – Limites d'agglomération.....	18
B5 – Dispositions applicables à certains travaux ou adaptations et règles alternatives.....	19
Permis de construire (article L.421-1 du Code de l'urbanisme)	19
Permis de démolir (article L.421-3 du Code de l'urbanisme)	19
Déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'urbanisme)	19
Édification des clôtures (article R 421-12 du Code de l'urbanisme).....	19
Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.....	19
Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	19
Constructions existants	19
Adaptations mineures	20
Zones de bruit.....	20
Transition écologique	20
B6 – Risques naturels	21
Plan de prévention des risques naturels.....	21
Aléa ruissellement pluvial	22
Aléa feu de forêt et obligations de débroussaillage.....	24
Submersion marine	26
Aléa retrait gonflement des sols argileux.....	26
Risque sismique	26
B7 – Risques technologiques.....	28
Canalisation de transport de gaz naturel haute pression	28
B8 – Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol.....	28
B9 – Protection du patrimoine végétal et paysager (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).....	28

Dispositions applicables aux composantes de la trame verte et bleue	28
Alignements d'Arbres Remarquables.....	29
Éléments patrimoniaux à protéger	29
Architecture contemporaine remarquable – les résidences Athéna et des Katikias.....	31
Espaces boisés classés.....	32
B10 – Implantation des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	32
Ouvrage du réseau public de transport d'énergie	32
B11 – Orientations d'aménagement et de programmation.....	33
B12 – Lotissements.....	33
B13 – Gestion des eaux pluviales	34
B14 – Loi Littoral.....	35
Bande littorale	35
B15 – Voirie	36
B16 – Lexique	36
C- Les zones urbaines.....	42
UA.....	43
UAa.....	53
UB.....	62
UC.....	74
UD.....	86
UE.....	98
Uéco.....	109
UF.....	119
UP.....	129
UV.....	138
UT.....	148
Ueq.....	159
D- Les zones à urbaniser.....	167
2AUe.....	168
E – Les zones agricoles.....	172
Aa.....	173
Ap.....	181
F – Les zones naturelles et forestières.....	185
Nn1.....	186

Nn2	191
Nh	198
Nm	205
Np	210
Npl	216
NI	220
G- ANNEXES.....	227
Définitions complémentaires	227
Exploitation agricole	227
Construction directement nécessaire à l’exploitation agricole.....	227
Centre équestre.....	227
Dispositions constructives relatives au risque incendie	228
Façades.....	228
Couvertures	228
Cheminées à feu ouvert	228
Conduites et canalisations diverses.....	230
Gouttières et descentes d’eau.....	230
Auvents.....	230
Barbecues.....	230
Réserves de combustible.....	230

A-MODE D'EMPLOI

A1 – UN RÈGLEMENT MODERNISÉ : PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L.151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et Comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par de nombreuses dispositions graphiques (notamment en matière de biodiversité et de paysage) et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.

A2 – LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ

Article L. 151-8

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

A3 – LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

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

Les zones à urbaniser (AU) - Article R.151-20 du CU

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

A4 – LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU MODERNISÉ

	ZONES U	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE			
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.	x		
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.	x		
Article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Du logement en Bail Réel Solidaire et les contrats de location-accession peuvent être pris en compte dans le calcul du pourcentage de mixité sociale.	x		
QUALITÉ DU CADRE DE VIE			
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.	x	x	x
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x	x
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.	x	x	x
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	x	x	x

	ZONES U	ZONES A	ZONES N
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x	
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.	x	x	x

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L. 151-11
Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Article L. 151-11
Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Article L. 151-11
Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Article L. 151-12
Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Article L. 151-13
À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

A5 – LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉES

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et reprises au sein des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, gîtes

	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
--	---------------	--	--

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.).	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.).	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, maison de quartier

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances).	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

A6 – LA STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :



Autorisé (vert)



Autorisé sous
conditions (orange)



Interdit (rouge)

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

B- LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

B1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bandol (Var) y compris le domaine public maritime (DPM).

Il est rappelé, conformément à la Loi Littoral, que toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés. Le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique quant à lui dans les espaces proches du rivage.

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R 151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvertes par le PLU. 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.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme. Il s'applique **aux constructions nouvelles et à toute modification de constructions existantes** sauf mention spécifique dans le règlement de la zone.

Le code de l'urbanisme est susceptible de connaître des modifications après l'entrée en application du présent règlement.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres réglementations ;
- Aux démolitions.

B2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Le Code de l'urbanisme ;
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- Les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée le 15 mai 2017 devenue Site Patrimonial Remarquable ;
- Les prescriptions inscrites dans les périmètres décrits aux articles R. 151-52 et R. 151-53 et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques dits Annexes ;
- Les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'urbanisme (permis de construire) ;
- Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés ;
- Les articles R 111-2, R111-4, R 111-14-1, R. 111-20 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Les articles L 410-10 du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
- Les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'urbanisme (permis de démolir) ;
- Les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage) ;
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- Les dispositions de l'Arrêté du 10 novembre 2016.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Les droits des tiers en application du Code civil ;
- La protection des zones boisées en application du Code forestier réglementant les défrichements ;
- Les périmètres de restauration immobilière ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

B3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), zone à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- 1) La zone U, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre C, correspond à une zone déjà urbanisée, ou dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en zones UA, UB, UC, UD, UE, Uéco, Ueq, UF, UP, UV, UT. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.
- 2) La zone AU, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre D, composée de la zone 2AUe non équipée au secteur de la Garduère-Les Mattes. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU et dans le cadre d'études préalables sur le secteur afin de permettre la défendabilité au regard des aléas feu de forêt et ruissellement urbain.
- 3) La zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre E, équipée ou non, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décompose en secteurs : Aa, Ap.
- 4) La zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre F, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en secteurs Nn1, Nn2, Nm, Np, Npl, Nl, Nh

En outre, les documents graphiques indiquent notamment :

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - Les éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 dudit Code ;
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :
- **Dans les zones UA/UB, toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450m² de surface de plancher, au moins 40% des logements sont des logements sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.**
 - **Dans la zone UB, toute opération de construction de plus de 20 logements ou de plus de 1200m² de surface de plancher, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;**
 - **Dans les zones UC/UD, toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation**
 - **Dans les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation habitat ou mixte (les**

dispositions sont précisées pour chaque secteur dans la partie Orientation d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement des zones) :

Récapitulatif des servitudes de mixité sociale	
Secteur en OAP	Pourcentage de mixité sociale
Secteur Pierreplane	Dans le cadre d'une opération de plus de 4 logements, 50% de la programmation sera à vocation sociale au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Secteur Gare	
Secteur Vallongue	
Secteur rue du 8 mai 1945	
Secteur Boileau	

- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global défini à l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Dans les terrains couverts par un périmètre d'attente de projet d'aménagement délimité sur le règlement graphique :
 - Sont interdites, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'établissement de la servitude et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, toutes installations et constructions nouvelles.
 - Sont autorisés les travaux ayant pour objet :
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
 - Le changement de destination ;
 - L'édification d'extensions limitées et de constructions annexes existantes à la date d'établissement de la servitude à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit maximum de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'établissement de la servitude.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (risques inondations et feux de forêt) ;
- Les secteurs définis par la protection de la diversité commerciale, En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour l'intégralité des locaux en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des accès propres à l'immeuble. La transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de restauration et de bureaux en une affectation autre est interdite afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale, artisanale ou de bureau afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

B4 – LIMITES D'AGGLOMÉRATION

La limite d'agglomération est fixée au niveau du panneau signalant l'entrée ou la sortie de l'agglomération.

B5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET RÈGLES ALTERNATIVES

Permis de construire (article L.421-1 du Code de l'urbanisme)

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Permis d'aménager (article L.421-2 du Code de l'urbanisme)

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'État doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Permis de démolir (article L.421-3 du Code de l'urbanisme)

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

Déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'urbanisme)

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421.5 à L.421.8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisations et de déclarations préalables.

Édification des clôtures (article R 421-12 du Code de l'urbanisme)

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

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application de l'article L111-15, Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, est autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLU au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Et que la restauration respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existants

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent plan local d'urbanisme, une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ne peut être délivrée pour la modification de cette construction, sous réserve de dispositions du présent plan local d'urbanisme spécialement applicables à la modification des immeubles existants, que si les travaux envisagés rendent la

construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.

Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chaque zone 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, conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme.

Zones de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions résultantes :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que habitations et de leurs équipements
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres
- De l'arrêté ministériel du 30 mai 2006 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- De l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la commune de Bandol en date du 9 janvier 2023. Liste des voiries concernées :
 - La RD 559
 - Boulevard de Marseille
 - Rue Jean Loste
 - Rue de la Gare
 - Avenue du 11 novembre 1918
 - Rue Pierre Toesca
 - Rue Gabriel Peri
 - Quai Charles de Gaulle
 - Cours François Fabre

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation conformément aux lois, Décrets et arrêtés ministériels susmentionnés.

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

Transition écologique

En cohérence avec les dispositifs de la loi accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023, une couverture de panneaux photovoltaïques est imposée pour :

- Les nouveaux parkings de plus de 1 500 m² dès le 1er juillet 2023 ;
- Les parkings existants de plus de 10 000 m² dès le 1er janvier 2026 ;
- Les parkings existants entre 1 500 et 10 000 m² dès le 1er janvier 2028.

B6 – RISQUES NATURELS

Plan de prévention des risques naturels

Les périmètres des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés, qui valent servitude d'utilité publique, et ceux en cours d'élaboration, sont reportés sur le règlement graphique. Le règlement graphique et écrit des PPR approuvés et, pour les PPR en cours d'élaboration, les dispositions de l'État indiquées dans leurs porters à connaissance s'appliquent indépendamment du PLU.

Par ailleurs, au titre du R. 111-2 et R. 111-3, la collectivité peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La commune de Bandol est soumise à **un Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé avec anticipation le 22 décembre 2017, lié à la présence du Grand Vallat**. Il a été prescrit avec des dispositions immédiatement opposables.

Les règles du PPR s'appliquent sur le pourtour du Grand Vallat à l'Est de la commune. Le pétitionnaire devra se référer aux dispositions relatives.

Ces documents, annexés au présent PLU, distinguent notamment dans le PPRI, trois types de zones :

- Une zone de risque fort (zone rouge inconstructible)
- Une zone de risque modéré (zone bleue soumise à des mesures de prévention)
- Une zone basse hydrographique (zone soumise à prescription pour les hauteurs de plancher des constructions)

Un report indicatif des zones de risque fort (rouge), modéré (bleu) et des marges de recul figurent au plan de zonage du PLU. Il convient cependant de se reporter au PPR lui-même pour prendre connaissance des périmètres opposables.

Les dispositions réglementaires du PPR s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU, étant précisé que toute construction ou aménagement d'un terrain devra intégrer un dispositif d'assainissement hydraulique, conforme aux règles de l'art, de nature à prévenir tout risque d'inondation.

Toute construction ou aménagement devra respecter une marge de recul à compter de la berge de tout cours d'eau selon la réglementation du PPRI.

Aléa ruissellement pluvial

Des études de modélisation de l'aléa ruissellement pluvial ont été réalisées sur les secteurs de Pierreplane, du Vallon des Orangers et sur le secteur des Mattes. Ce règlement ne constitue pas un PPRi mais a été élaboré selon les principes de ce document de référence pour la prise en compte du risque inondation. Le règlement et les grilles d'aléa ont été réalisés en concertation avec les services de l'Etat.

La modélisation a permis de caractériser les aléas suivants :

- Aléa très fort ;
- Aléa fort ;
- Aléa modéré.

Le croisement des variables d'aléa et le zonage du PLU permet de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant qui fait également l'objet d'une planche graphique :

	ZPPU (zones peu ou pas urbanisées)	Zones urbanisées	
		AZU (autres zones urbanisées)	Centre urbain
Aléa très fort	Très fort-ZPPU	Très fort-AZU	Très fort-CU
Aléa fort	Fort-ZPPU	Fort-AZU	Fort-CU
Aléa modéré	Modéré-ZPPU	Modéré-AZU	Modéré-CU

Commune de Bandol		
ZPPU	AZU	CU
Zones A, N et AU (2AUe)	Autres zones UC, Ueq, Uv, Up, UD, UE et Ueco	Zone UB Zone UA et UAa

La planche graphique de l'aléa de ruissellement et le zonage réglementaire sont complétés par les données issues de la carte hydrogéomorphologique (HGM) du ruissellement, réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Règles applicables en fonction de l'aléa de ruissellement pluvial :

- **En zone rouge (aléa modéré, fort à très fort en zone peu ou pas urbanisée) :**
 - Principe général d'inconstructibilité stricte afin de préserver les capacités naturelles d'absorption et d'écoulement des eaux pluviales.
 - **Exceptions :**
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la réduction du risque (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques, restauration de zones humides).
 - L'entretien et la rénovation des constructions existantes sans augmentation de surface ou

- d’emprise au sol.
 - Les activités agricoles sans imperméabilisation du sol.
- **Interdictions :**
 - Tout remblaiement ou exhaussement de terrain pouvant perturber l’écoulement naturel des eaux.
 - Toute construction nouvelle, y compris les annexes et installations temporaires.
- **En zone orange (aléa fort à très fort en zone urbanisées) :**
 - **Principe général de constructibilité sous conditions**, avec prise en compte du risque hydraulique (étude hydraulique obligatoire par un bureau d’études spécialisé).
 - **Obligations :**
 - Toute construction doit être implantée à au moins 0.20 mètre au-dessus de la côte de référence (hauteur d’eau centennale modélisée), sans pouvoir être inférieur à 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Mise en place de dispositifs limitant l’impact hydrologique :
 - Systèmes de gestion des eaux pluviales à la parcelle (toitures végétalisées, bassins de rétention, infiltration directe),
 - Absence de sous-sols habitables.
 - Utilisations de matériaux résistants à l’eau pour les structures basses et les équipements sensibles.
 - Implantation des équipements électriques au-dessus de la côte de référence.
 - **Interdictions :**
 - Les établissements stratégiques et vulnérables (hôpitaux, écoles, maisons de retraite).
 - Les établissements utiles à la sécurité civile.
 - Toute construction créant une aggravation du risque pour les zones voisines (augmentation des écoulements, blocage des écoulements naturels).
- **En zone violette (aléa faible à modéré en zone urbanisée) :**
 - Principe général de constructibilité sous conditions, avec précautions renforcées.
 - **Obligations :**
 - Toute construction doit être implantée à au moins 0.20 mètre au-dessus de la côte de référence, sans pouvoir être inférieur à 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l’imperméabilisation des sols (stockage temporaire et infiltration).
 - Matériaux et aménagements adaptés à l’aléa (revêtements résistants, systèmes anti-retour sur les évacuations).
 - **Interdictions :**
 - Les sous-sols habitables sans protection adaptée.
 - Les remblais perturbant les écoulements.
 - **Dispositions pour réduire la vulnérabilité des parkings souterrains :**
 - Les mesures minimales de réduction de la vulnérabilité consistent, dès la conception du projet, à :
 - Proscrire les accès face au sens du courant des eaux de surface ;
 - Empêcher physiquement le remplissage potentiel du parking souterrain (dispositions passive ; les batardeaux ne pouvant être considérés comme une solution pérenne) en disposant toutes les émergences au-dessus des côtes des plus hautes eaux ;
 - Éviter les intrusions par le sol adjacent ;
 - Disposer des échappatoires à l’air libre pour les piétons ou vers des zones refuge hors d’eau et praticables pour les personnes les plus vulnérables ;
 - Mise en place d’une signalétique pérenne et un plan opérationnel d’évacuation et de

mise en sécurité.

- **En zone non modélisée (Aléa à dire d'expert – étude hydrogéomorphologique) :**
 - Principe général de constructibilité **sous conditions**, avec évaluation spécifique des risques.
 - **Obligations :**
 - Toute construction doit être implantée à au moins 0.40 mètre au-dessus du terrain naturel en cas d'absence d'étude hydraulique dynamique.
 - Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
 - **Interdictions :**
 - Toute construction en zone de concentration des écoulements identifiée par expertise.
 - **Mesure complémentaires :**
 - Obligation de non-aggravation du risque : chaque projet doit prouver qu'il ne contribue pas à une aggravation de l'aléa pour les secteurs en aval.
 - Entretien des ouvrages de drainage et des dispositifs de rétention obligatoire.
 - Interdiction d'obstruction des écoulements naturels (talwegs, fossés, zones d'expansion des crues).
 - Intégration des exigences dans les projets d'aménagement public et privé.
 - Dérogation possible aux prescriptions ci-dessus en cas de réalisation d'une étude hydraulique dynamique caractérisant l'aléa (application du zonage réglementaire suivant l'aléa et le zonage du PLU).

Aléa feu de forêt et obligations de débroussaillage

La commune de Bandol est concernée par l'aléa incendie de forêt. Elle dispose d'une carte d'aléas élaborée par la préfecture du Var et mise en ligne en mai 2021. Le point sensible de la commune est le massif de Roustagnon. Cet aléa est à prendre en compte dans les occupations et utilisations du sol.

En concertation avec les services de l'Etat et le SDIS 83, une cartographie, accompagné d'un règlement, croisant l'aléa incendie de forêt et les enjeux du territoire, a été réalisée.

En termes d'aléa feu de forêt, le règlement graphique comprend 2 secteurs : La zone F1 (aléa modéré, fort à très fort en zone non urbaine et à urbaniser) et la zone F2 (aléa modéré et fort en zone urbaine)

- **La zone F1 (rouge) :** Interdiction générale de toute nouvelle construction quel que soit sa forme (logements nouveaux pour les besoins de l'activité agricole, locaux à sommeil...) sauf :
 - Activités agricoles autorisées sans logement permanent ;
 - Extensions sur bâtiments existants : seules les extensions limitées de moins 20 m² d'emprise au sol suivant le zonage (Nn2 et Nh) et les aménagements nécessaires à la sécurisation sont autorisés : mise en conformité avec les normes anti-incendie, réhabilitation de structures existantes sans extension importante).
- La reconstruction après incendie est interdite sauf si elle ne modifie pas l'implantation et les surfaces existantes.
- Annexes et équipements autorisés sous conditions :
 - Piscines et abris non clos de moins de 20 m² acceptés suivant le zonage ;
 - Toute nouvelle construction indépendante est interdite.
- **Zone F2 (orange) :**
 - Maintien du règlement des zones du PLU ;
 - Interdiction des établissements stratégiques et des bâtiments très vulnérables (hôpitaux,

écoles...);

- Extension et nouvelles constructions admises sous conditions :
 - Respect des obligations légales de débroussaillage (OLD) ;
 - Matériaux et implantations limitant la vulnérabilité au feu ;
 - Voies d'accès adaptées aux secours.
- Équipements publics et infrastructures autorisés sous réserve d'étude de risque et d'adaptation aux contraintes incendie.
- Respect des principes de défendabilité précisées dans la note méthodologique du PAC de l'aléa feu de forêt en date du 27 octobre 2023 annexé au présent PLU.

Dans le Var, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques incendie de forêt, s'applique.

Un arrêté de DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) a été pris par la commune le 19 septembre 2024. Il est annexé au présent PLU.

Selon L'article L 134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme.

Sur la commune de Bandol, des terrains sont soumis à une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions de l'article L 134-6.

Dans ce cas de figure, cette obligation légale à annexer au présent document est définie par l'article R.134-6 du code forestier.

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311 1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme (à savoir les zones d'aménagement concerté, les associations foncières urbaines et les lotissements).
- Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code (à savoir les campings, les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et les terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

Sur les zones soumises à l'obligation légale de débroussaillage, sont interdits l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade et la végétalisation des toitures.

Toutes les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N doivent prendre en compte les risques incendies et/ou inondation dans le cadre des dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme. Ces autorisations devront s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours. Tous aménagements ou installations améliorant la défendabilité d'un secteur soumis à aléa feux de forêt sont autorisés.

NB : Il est précisé que l'annexe n'exempte en aucun cas les propriétaires concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent au titre d'autres dispositions législatives ou réglementaires de toute nature, notamment en application d'arrêté préfectoraux ou

municipaux en vigueur ou à venir de se conformer à leurs obligations.

Submersion marine

La commune de Bandol est concernée par le risque de submersion marine. Le porté à connaissance du 13 décembre 2019 de la DDTM du Var inclut Bandol dans la liste des communes concernées. L'ensemble du littoral bandolais est exposé à un aléa faible ($H < 0,5$ m).

Tous permis d'aménager, permis de construire et déclaration préalable peuvent être refusés si le projet comporte un risque pour la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évaluation de l'atteinte à la sécurité publique en matière de submersion marine résulte du danger auquel seraient exposés les futurs occupants d'une construction projetée, de l'aggravation des risques ou de la création de nouveaux risques. Les constructions, même temporaires, résidences démontables et les terrains de campings sont concernés.

La cartographie et le PAC submersion marine annexé au PLU permettent d'évaluer l'atteinte à la sécurité publique des demandes d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, sur la commune de Bandol sur les Zones Basses du Littoral ($H < 0,5$) **sont admis les constructions et installations (neuves ou existantes) respectant plusieurs critères en fonction de leur localisation :**

- Sur les côtes rocheuses
- Sur les zones portuaires
- Sur les côtes sableuses
- Sur les parkings

Ces conditions sont listées dans le PAC submersion marine annexé au PLU.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence ou aléa moyen tel que défini par la directive inondation. Dans le cas particulier de l'aléa submersion marine, les aléas à prendre en compte sont l'aléa de référence actuel et l'aléa de référence à échéance 2100 intégrant une élévation attendue du niveau marin de 60 cm.

Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune de Bandol est concernée par le porté à connaissance de l'Etat concernant l'aléa retrait/gonflement des argiles de mars 2011 avec une cartographie localisant les aléas sur la commune. Ces éléments sont annexés au PLU.

Dans les secteurs de risque d'effondrement et d'éboulement, le candidat à la construction devra prendre les dispositions géotechniques propres à parer au risque.

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

Risque sismique

La commune de Bandol est concernée par le porté à connaissance de l'Etat concernant le risque sismique.

Le niveau de sismicité sur le territoire est faible (zone 2).

Les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- La prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu ;
- La qualité des matériaux utilisés ;

- La conception globale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité);
- L'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment ;
- La bonne exécution des travaux.

Le PAC « aléa sismique dans le département du Var » précisant les caractéristiques de l'aléa sismique ainsi que la réglementation à appliquer dans le cadre de l'urbanisme est consultable sur le site <http://www.sigvar.org>. L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 précise le zonage est disponible sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>. Les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi Elan s'appliquent.

D'autres informations sont sur le site suivant : <http://www.risquesmajeursfr/lerisque-sismique> et en annexe du PLU.

Le projet est assujetti aux dispositions générales et prescriptions relatives à l'aléa en annexes du PLU.

B7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisation de transport de gaz naturel haute pression

La commune est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel DN 150 – Aubagne – Bandol – Ollioules dont le tracé et les prescriptions figurent en annexe du présent règlement. Pour toutes constructions ou utilisations du sol dans les secteurs concernés les pétitionnaires doivent en plus du règlement afférant à la zone se référer à la servitude d'utilité publique.

B8 – RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

B9 – PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PAYSAGER (ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux secteurs du patrimoine paysager et bâti, intégrées au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme et aux autres prescriptions relatives.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique. Dans le cas des Servitudes d'Utilité Public et des Domaines Publics, leur législation propre s'applique.

Dispositions applicables aux composantes de la trame verte et bleue

Les éléments naturels identifiés sur les planches graphiques jouent un rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles et périphériques et par leur rôle concernant les continuités écologiques du territoire. Un travail de repérage a été réalisé afin d'identifier les éléments remarquables support de la trame verte et bleue nécessitant une protection spécifique.

Dispositions applicables à la trame verte

Les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur équivalente à proximité immédiate.

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Les voiries ouvertes à la circulation, les cheminements doux et les chemins de randonnée doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf contraintes techniques de gestion et d'exploitation.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagers.

Les clôtures végétalisées sont à privilégier.

Dispositions applicables à la trame bleue

Les constructions nouvelles sont interdites. Seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée.

Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement.

Alignements d'Arbres Remarquables

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée) ;
- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté ;
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Éléments patrimoniaux à protéger

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions. Les fiches du patrimoine à protéger sont annexés au présent règlement (Annexe 4.4).

Il est rappelé que :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- Seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Liste non exhaustive des sites ou vestiges archéologiques¹ recensés et localisés, au 24 mars 2004 :

Nom du site Vestiges	Nom du site Vestiges
Église St François de Sales Église	Église
Château	Statue
Rue du Docteur Marcon et le Port	Inhumation
	Mur
	Sépulture
Le Logis Neuf	Moulin
Entrechaux	Occupation
Tour d'Entrechaux	Édifice fortifié
	Maison forte
	Tour
Tour de Poutier	Édifice fortifié
	Maison forte
	Tour
Boulevard maritime	Entrepôt
	Inhumation
	Récipient fixe
Saint Esprit	Citerne
	Production alimentaire végétale
Pont d'Aran	Inhumation
	Sépulture
Hôtel Île Rousse	Four
Château	Château non fortifié

¹ La notion de site ou vestige archéologique fait référence à tout ce qui subsiste des activités humaines, incluant les structures, objets, traces laissés par le passage de l'Homme.

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

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

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

Il est donc recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'archéologie – 21, allées Claude Forbin – Bâtiment Austerlitz CS 80783 13625 Aix-en-Provence Cedex 1), dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

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

Architecture contemporaine remarquable – les résidences Athéna et des Katikias

Le label "Architecture contemporaine remarquable" a été créé le 7 juillet 2016 par la loi LCAP (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Il succède au label "Patrimoine du XXe siècle", créé en 1999 et dont fait partie les résidences Athéna et des Katikias.

La résidence Athéna a été construite à la fin des années 1960, dans le cadre d'une politique de développement touristique de la côte varoise. Elle est labellisée patrimoine du XXe depuis le 28 novembre 2000.

Construite lors des 30 glorieuses, la résidence des Katikias est caractérisée par son esthétisme moderne mais également par "la réponse qu'elle apporte en matière d'intégration au site et d'adaptation aux contraintes" (Ministère de la culture). Elle a été labellisée le 3 juillet 2012.

Ces édifices sont identifiés dans le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les règles suivantes s'appliquent :

Sont interdits :

- De nouvelles constructions sur l'assiette foncière du patrimoine protégé.
- Le percement de nouvelle ouverture ou la fermeture des loggia, terrasses, patio

Sont admis sous réserve de préservation et de mise en valeur des caractéristiques du patrimoine protégé :

- Les réhabilitations, restauration et ravalements de façade sous condition de respecter les matériaux d'origine, leur mise en œuvre et la palette chromatique d'origine
- Les modifications des constructions visant à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité tout en préservant et mettant en valeur les principes de composition (hall d'entrée, parties communes, ...)
- L'insertion d'éléments techniques (réseaux de distribution, évacuations techniques, ...) dès lors qu'il respecte les caractéristiques architecturales de la construction. La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice peut être interdite.

Les éléments végétaux tels que les jardins, arbres ou haies remarquables participant à la composition des espaces libres, doivent être préservés dans son intention d'origine. Aux abords immédiats du patrimoine protégé, la végétation créée et en place sera adaptée afin de garantir une lisibilité pérenne et la mise en valeur du patrimoine bâti protégé. Les espaces libres doivent être maintenus et entretenus en cohérence avec les éléments du patrimoine à protéger et contribuer à leur mise en valeur.

Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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 ou des plantations d'alignements (article L.113-1 du Code de l'urbanisme). Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Dans les secteurs identifiés en Espace Boisés Classés, les obligations légales de débroussaillages s'appliquent.

B10 – IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Pour les installations, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le projet pourra être accepté ou refusé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R.11-27 du Code de l'urbanisme.

Inapplicabilité des règles du PLU aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif.

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions et installations nécessaires aux besoins des services publics ferroviaires et autoroutiers pourront être réalisées en fonction de leur législation propre, tout particulièrement les services publics ferroviaires dont le périmètre du Domaine Public Ferroviaire s'impose au PLU.

Installation de télécommunication

L'implantation doit éviter les points hauts, les sites remarquables au titre du paysage. Le choix de l'emplacement doit privilégier les sites déjà artificialisés et éviter toute atteinte à la biodiversité, notamment aux milieux boisés, zones humides et habitat naturel protégé. Un diagnostic d'impact paysager peut être demandé pour toute installation dans des secteurs sensibles ou protégés. Cette étude sera obligatoire dans les secteurs identifiés à fort enjeu patrimonial, paysager et environnemental.

L'installation devra préférentiellement être intégrée à des bâtiments existants et non en superstructure isolée. Le regroupement des équipements sur un même support est privilégié, dans un objectif de mutualisation entre opérateurs et de réduction du nombre de supports.

Ouvrage du réseau public de transport d'énergie

Les ouvrages du réseau public de transport d'énergie constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liées aux ouvrages du réseau public de transport d'énergie sont autorisées dans l'ensemble des zones et des sous-secteurs. Il en est de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les ouvrages relatifs à l'établissement des canalisations de distribution de gaz dérogent aux règles de zones en cohérence avec les dispositions permises par la loi. La servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Il est par ailleurs précisé qu'il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé sur le périmètre de la servitude.

Sur la bande des 100 mètres du littoral et sur les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, sont autorisés l'atterrissage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie.

Les lignes HTB concernées par une servitude d'utilité publique peuvent déroger aux règles de zones notamment concernant :

- Les règles de hauteur
- Les règles de prospect et d'implantation
- Les règles relatives aux exhaussement et d'affouillement de sol

Les postes de transformation peuvent déroger aux règles de zones.

B11 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de PLU (pièce 3 / TOME 1). Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels les OAP sont applicables sont précisés dans le règlement graphique.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

B12 – LOTISSEMENTS

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

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

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

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

Article R 151- 21

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

B13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux aménagements routiers communaux et départementaux.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m² imperméabilisé est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre. Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 24 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. À défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

Ces dispositifs de stockage ne devront pas favoriser la prolifération des moustiques.

Dimensionnement

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés selon les préconisations figurant dans la Directive MISEN 83 ou le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) en vigueur qui précise les formules de dimensionnement des volumes de rétentions ainsi que les débits de fuite. Les prescriptions les plus contraignantes seront retenues pour les formules.

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute surface nouvellement imperméabilisée supérieure à 40m², hors secteur UA, est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Le volume de rétention sera dimensionné sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé, préconisations issues de la Directive MISEN83.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage qui sera tenu à une obligation de résultat et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Pour tout projet engendrant une imperméabilisation de plus de 200 m² pour les créations et les extensions, une étude hydraulique sera obligatoirement réalisée par un bureau d'étude spécialisé (hydraulicien ou spécialiste VRD ayant des compétences en la matière). Cette étude sera jointe obligatoirement à la demande d'autorisation d'urbanisme et justifier de la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra annexer à sa demande d'autorisation d'urbanisme, les surfaces dédiées à la rétention pluviale répondant aux dispositions réglementaires (plan et fiche de calculs des surfaces).

Déversement, raccordement

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées ou de démolition/reconstruction, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions

d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation sera refusée.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, pour toute surface nouvellement imperméabilisée supérieure à 40m², hors secteur UA, il est demandé la réalisation d'une étude de perméabilité des sols par un prestataire spécialisé.

- ⇒ En cas de perméabilité des sols suffisante (infiltration de l'ouvrage en moins de 24 heures), la vidange du bassin de compensation pourra se faire par infiltration.
- ⇒ En cas de perméabilité des sols insuffisante, la vidange du bassin de compensation se fera par rejet à débit régulé. Le rejet pourra se faire vers :
 - Réseau public (sous autorisation du gestionnaire) ;
 - Réseau privé (sous autorisation du gestionnaire) ;
 - Réseau superficiel (fossé, talweg, cours d'eau) ;
 - En surface sur la parcelle sans aggravation de la situation hydraulique aval.

Le diamètre de l'orifice sera adapté à la régulation du débit, et ne pourra en aucun cas être supérieur à 80mm.

B14 – LOI LITTORAL

Des planches du règlement graphique sont consacrées à l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral » et codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Bande littorale

Les constructions ou installations sont interdites à l'intérieur des bandes littorales délimitées sur le règlement graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Espaces Proches du Rivage (EPR)

Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont délimités sur le règlement graphique.

Espaces Naturels Remarquables (ENR)

Les Espaces Naturels Remarquables (ENR) sont délimités sur le règlement graphique.

Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral

Les Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral sont délimités sur le règlement graphique.

B15 – VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournements notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Pour toute création de nouvelle voie d'accès, la bande de roulement devra être dimensionnée avec une largeur minimale de :

- 4 m pour l'accès de 1 à 10 habitations ;
- 5 m pour l'accès de 11 à 50 habitations ;
- 6 m pour l'accès de plus de 50 habitations.

En cas de réalisation d'une voie d'accès desservant une seule habitation, la bande de roulement pourra être dimensionnée avec une largeur minimale de 3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa feu de forêt, cette largeur est portée à 4 mètres.

Les préconisations du SDIS annexées au PLU complètent ces dispositions.

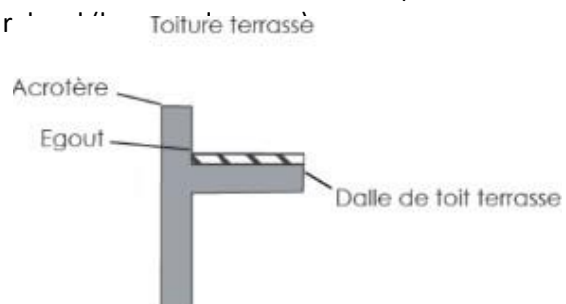
B16 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Abri de jardin : construction harmonisée en couleur avec la construction principale destinée exclusivement au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus d'un niveau de la toiture ou de la terrasse (dans la limite de 1 m de hauteur) à la périphérie du bâtiment et constituant un r



Excavation : Action de creuser dans le sol (réaliser l'excavation d'un forage, de fondation...) qui a pour résultat d'abaisser le niveau du terrain existant.

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage

agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment : construction couverte et close, avec ou sans fondations, y compris les parties en sous-sol

Berge : Bord d'un cours d'eau.

Camping : On entend par « camping » un terrain aménagé, régulièrement autorisé et qui peut recevoir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs.

Construction : édifice ou ouvrage répondant à diverses fonctions, et n'engendrant pas nécessairement de la surface de plancher.

Constructions à usage d'habitation : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).

Constructions à usage de bureaux : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, professions libérales.

Constructions à usage de commerces : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « *commerce* » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « *bureaux* ».

Constructions à usage d'artisanat : tous les bâtiments où sont exercées, par des travailleurs manuels, des activités de fabrication et de commercialisation.

Constructions à usage industriel : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (liste indicative) :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- Les crèches et haltes-garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), cliniques, maisons de retraites (EHPAD), résidences seniors ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les cimetières ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple restaurant, blanchisserie, accueil).

Constructions à destination d'entrepôt : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

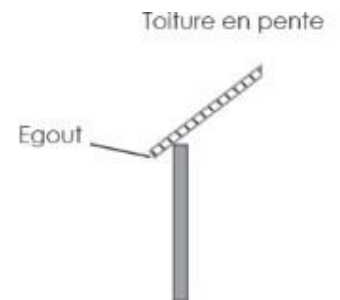
Constructions destinées à l'exploitation agricole : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont

réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production, ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : C'est le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions autorisées sur l'unité foncière de l'opération.

Coefficient de végétalisation : Le coefficient de végétalisation est le pourcentage minimum de surface de terrain de pleine terre à végétaliser sur l'unité foncière de l'opération.

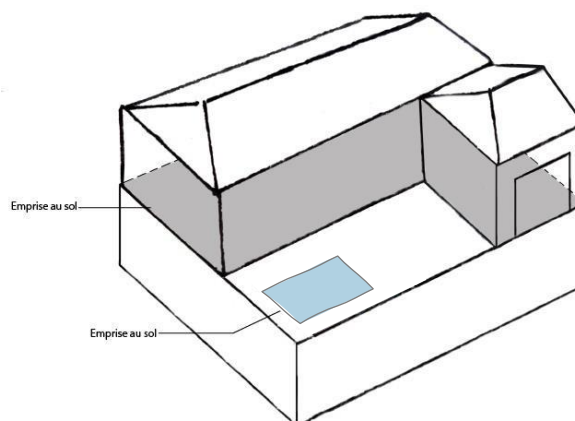
Clôture : Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.



Égout du toit : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent les eaux de pluie.

Emprise au sol : projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (éléments d'ornement constitués par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 70 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture). Les éléments pris en compte par le présent règlement, dans le calcul de l'emprise au sol, sont les suivants :

- Pour l'emprise destinée à l'habitation : habitations, garages, terrasses d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, pool house, abris de jardin (...). Les rampes d'accès aux stationnements souterrains ne sont pas incluses dans l'emprise au sol ;
- Pour l'emprise destinée à la piscine : bassin de la piscine, les plages de piscine d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60m, local technique de piscine (excepté s'il se situe dans le volume d'habitation).



Emprises publiques : Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces imperméabilisés : dans les espaces imperméabilisés prévus au règlement sont comptabilisés :

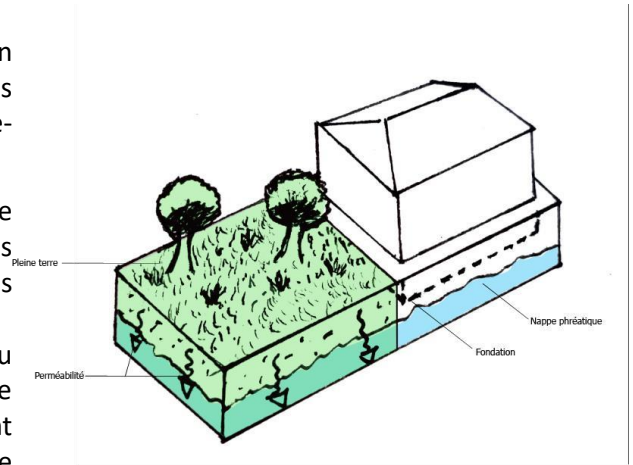
- Toutes les constructions ;

- Les terrasses, plages de piscine, voiries, stationnement, etc..., exceptés lorsqu'ils sont réalisés en
- Matériaux perméables (du type gravier et « evergreen »).

Espace perméable : espace libre ou aménagé permettant l'infiltration des eaux de pluie (l'evergreen est perméable par exemple).

Espaces verts de pleine terre : Espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre s'il cumule conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement dont l'« Evergreen » et leur accès, les puisards ou tout dispositif de rétention sont exclus des surfaces de pleine-terre,),
- En tréfond, les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à la nappe phréatique.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.



Exhaussement : Surélévation du terrain naturel par l'apport de matière de remblai.

Existant régulièrement autorisé : Dans la suite du règlement, l'adjectif « existant » se rapporte à des constructions, ouvrages, aménagements et exploitations régulièrement autorisés dans leur configuration à la date d'approbation du PLU. Leur existence pourra être établie sur des critères d'existence physique (présence sur le terrain, état de la construction, niveau d'achèvement...) et légale (preuve d'une existence antérieure au 15 juin 1943 ou autorisation de construire pour les constructions édifiées postérieurement à cette date).

Exploitation agricole : est une unité économique mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI). Voir annexe en fin de règlement pour détails.

Extension des constructions : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation ou excavation.

Façade sur rue : Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

Fâitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Habitat collectif : bâtiment abritant plus de deux logements desservis par des parties communes.

Hauteur des constructions : La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade avant de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère. Ne sont toutefois pas compris dans le calcul de la hauteur maximale les panneaux solaires, les antennes de télécommunication, les paratonnerres, les souches de cheminées, les ramparts [...].

Logement de fonction : Désignation d'un logement lorsqu'une présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logements : Le logement collectif se définit comme une construction de plus de deux logements réunis en un seul bâtiment.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des

fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs...

Mixité intergénérationnelle : la mixité intergénérationnelle consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories d'âges différentes se côtoient ou cohabitent.

Mixité sociale : la mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, cultures ou origines nationales) se côtoient ou cohabitent

Modes de déplacement doux : Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller, cheval... <q

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

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Niveau : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Nécessaire : indispensable à la destination à laquelle la construction se réfère. Par exemple, nécessaire à l'exploitation agricole signifie : indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Opération d'urbanisme d'ensemble : On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine...

Orientation d'aménagement et de programmation : Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Piscine, bassin, plan d'eau : sont considérés comme des espaces imperméabilisés.

Réhabilitation : réaménagement d'une construction en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural de la construction.

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

Secteur de projet : Selon l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le secteur de projet correspond à un périmètre dans lequel, et pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réparation ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Surface de plancher (article R. 111-22 du Code de l'urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface agricole utile : Concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole.

Sol naturel : Il s'agit du sol existant avant travaux.

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

Stationnement : Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Terrain ou unité foncière : Une unité foncière est un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain existant : Niveaux altimétriques du terrain d'assiette (qui supporte la construction si existante) avant travaux et aménagements préparatoires.

Voirie : La notion de « voie » renvoie en droit de l'urbanisme à celle de desserte des terrains, qu'il s'agisse de voie publique ou de voie privée.

C- LES ZONES URBAINES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques ou dans les Portés à Connaissance de l'État annexés au PLU, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

UA

Zone à caractère central d'habitat, de services, d'activités et d'équipements publics où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

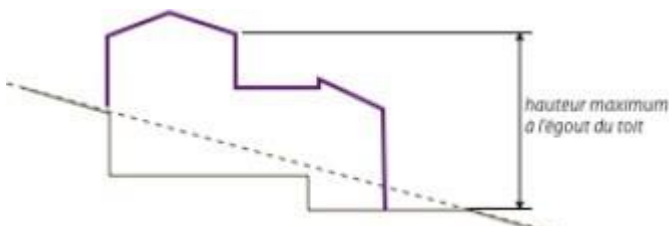
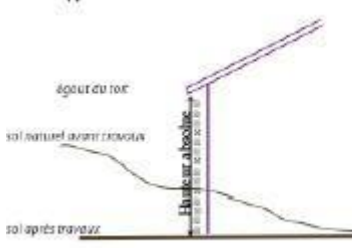
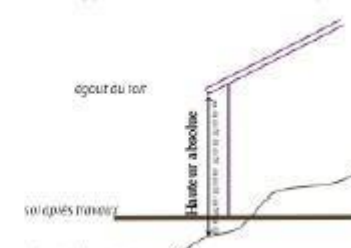
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	La surface de plancher sera limitée à 250 m ² par logement.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Il est interdit de changer de destination des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée au règlement graphique où s'applique cette règle dans une limite de 5 ans à l'approbation du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale afin d'entretenir la vitalité des rues.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravaning
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>UA</p> <p>SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE</p>	<p>L'ensemble de la zone est soumis à la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un programme de logements. Pour toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450 m² de surface de plancher, au moins 40% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession social, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>UA</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>Conditions de mesures</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>  <p>Par sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1) - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2) <p>Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 1 : sol naturel excavé</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 2 : sol naturel remblayé</p>  </div> </div> <p>Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de</p>

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

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

Se référer aux planches graphiques pour la hauteur spécifique sur les OAP du front de mer et 8 mai 1945. La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres et un niveau maximal en R+4 pour le secteur du 8 mai 1945 (suivant trame graphique). La hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres pour le secteur du Casino dans l'OAP front de mer (suivant trame graphique).

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut le nu des façades existantes, balcon non compris.

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

Toutefois, une implantation en recul peut être admise :

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'un mur d'environ 2 mètres de haut par exemple). Suivant la configuration du terrain et l'implantation des constructions limitrophes, un recul de 4 mètres pourra être exigé en cas de confrontation avec les bâtis existants.

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

	<p>construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>3- Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De constructions à condition que leur hauteur calculée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit soit inférieure à 3,20 mètres et que la longueur en mitoyenneté n'excède pas 7 mètres pour l'ensemble des annexes ; - De constructions à usage collectif pour des motifs architecturaux et d'insertion dans un projet d'ensemble ; - De constructions à usage de stationnement collectif ; - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une façade au point le plus proche d'une autre façade, soit au moins égale à 2 mètres.</p> <p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % de la parcelle. - Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle à l'exception des établissements à usage commercial, artisanal, des parcs de stationnement et des garages. - Dans le secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les règles indiquées dans ces orientations.
<p style="text-align: center;">UA</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, éco-gestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé à ces dispositions, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p>

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

Elles doivent être soit à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment) ou deux pentes ou en croupe et couvertes de tuiles de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées qu'en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

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

Les solariums à la tropézienne sont autorisés, à condition de se tenir à 1 mètre minimum en retrait de l'égout du toit et de ne pas dépasser 30% du pan de toiture concerné.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

Revêtements : les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle (à base de chaux et de sable) et doivent présenter un aspect lisse et mat, frotassé fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués aux balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les

revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barres et écharpes sont interdits. Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales doivent être obligatoirement en zinc.

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

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

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval.

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

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les

	<p>techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p>																				
<p style="text-align: center;">UA</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Destination « habitation » :</p> <table border="1" data-bbox="451 562 1449 1108"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 562 684 663"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="684 562 1449 663"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 663 684 904">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="684 663 1449 904"> Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Une place de stationnement par logement social. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 904 684 1005">Deux roues</td> <td data-bbox="684 904 1449 1005"> Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1005 684 1108">Vélo</td> <td data-bbox="684 1005 1449 1108"> 0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureau » :</p> <table border="1" data-bbox="451 1256 1449 1704"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 1256 684 1357"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="684 1256 1449 1357"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 1357 684 1458">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="684 1357 1449 1458"> Une place pour 40 m² de surface de plancher. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1458 684 1704">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="684 1458 1449 1704"> Uniquement pour la destination « bureau » : 1.5% de la surface de plancher dédié pour un local sécurisé de stationnement vélo. Pour les autres destinations : au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="477 1771 1423 2029"> <thead> <tr> <th data-bbox="477 1771 726 1861"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="726 1771 1423 1861"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="477 1861 726 1951">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="726 1861 1423 1951"> Une place par unité d'hébergement </td> </tr> <tr> <td data-bbox="477 1951 726 2029">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="726 1951 1423 2029"> Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture. </td> </tr> </tbody> </table>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Une place de stationnement par logement social.	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.	Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.	Deux roues et vélo	Uniquement pour la destination « bureau » : 1.5% de la surface de plancher dédié pour un local sécurisé de stationnement vélo. Pour les autres destinations : au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>																				
Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Une place de stationnement par logement social.																				
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.																				
Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.																				
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>																				
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.																				
Deux roues et vélo	Uniquement pour la destination « bureau » : 1.5% de la surface de plancher dédié pour un local sécurisé de stationnement vélo. Pour les autres destinations : au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.																				
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>																				
Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement																				
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.																				

	<p>Les stationnements ne sont pas réglementés pour les équipements ou services d'intérêt public.</p> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p style="text-align: center;">UA</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être traités, plantés et non imperméabilisés. Les talus des excavations et exhaussement doivent être plantés</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au sol et de haute tige.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours, - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains, - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p style="text-align: center;">UA</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des</p>

	<p>voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">UA RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales provenant des toitures et de toute surface imperméabilisée doivent être collectées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

UAa

Zone correspondant au centre historique comportant des logements, des services, équipements et des commerces.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

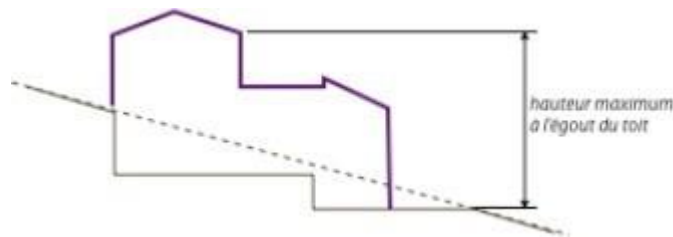
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	La surface de plancher sera limitée à 250 m ² par logement.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Il est interdit de changer de destination des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée au règlement graphique où s'applique cette règle dans une limite de 5 ans à l'approbation du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale afin d'entretenir la vitalité des rues.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravanning
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
UAa
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

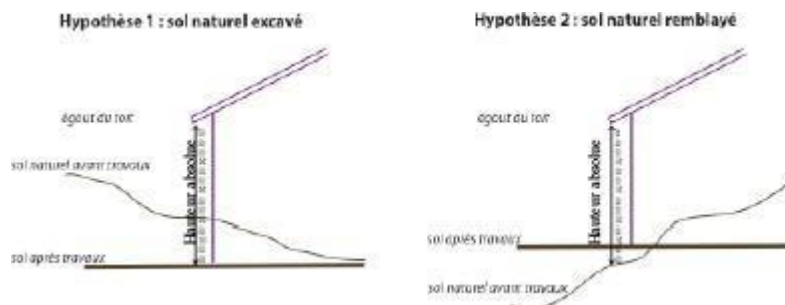
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

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

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut le nu des façades existantes, balcon non compris.

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

Toutefois, une implantation en recul peut être admise :

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle (édification d'un mur d'environ 2 mètres de haut par exemple). Suivant la configuration du terrain et l'implantation des constructions limitrophes, un recul de 4 mètres pourra être exigé en cas de confrontation avec les bâtis existants.

- 2- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, les bâtiments doivent être implantés de manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcon non compris) au point le plus proche de toute limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 3- Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - De constructions à condition que leur hauteur calculée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit soit inférieure à 3,20 mètres et que la longueur en mitoyenneté n'excède pas 7 mètres pour l'ensemble des annexes ;
 - De constructions à usage collectif pour des motifs architecturaux et d'insertion dans un projet d'ensemble ;
 - De constructions à usage de stationnement collectif ;
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une façade au point le plus proche d'une autre façade, soit au moins égale à 2 mètres.</p> <p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">UAa</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, éco-gestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé à ces dispositions, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p>En tout état de cause, les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant et respecter la spécificité patrimoniale du centre historique.</p> <p style="text-align: center;">VOLUMES</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit, sauf si ce bâtiment présente un caractère de ce type.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Elles doivent être soit à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment) ou deux pentes ou en croupe et couvertes de tuiles de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées qu'en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.</p> <p>La pente des toits ne doit pas être supérieure à 35 %. Les autres ouvrages de</p>

superstructure (cages d'escaliers, d'ascenseurs, souche de cheminée) doivent être à une distance au moins égale à la hauteur du nu des façades les plus en retrait.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

	<p>Les conduits d'aérations, de cheminées, vide ordures... etc, doivent être coffrés.</p> <p>Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.</p> <p>Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être encastrés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les menuiseries et volets devront se référer aux modèles traditionnellement utilisés dans le centre historique (forme et matériaux) et correspondre à la typologie architecturale du bâtiment.</p> <p>Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barres et écharpes sont interdits. Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales doivent être obligatoirement en zinc.</p> <p>Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.</p> <p>Les devantures commerciales devront respecter les compositions des façades des immeubles et ne devront pas empiéter ou masquer les éléments de modénature.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT</p> <p>Elles doivent être constituées par un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel surmonté d'un barreaudage.</p> <p>L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p>
<p style="text-align: center;">UAa</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">UAa</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être traités, plantés et non imperméabilisés. Les talus des excavations et exhaussement doivent être plantés</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au sol et de haute tige.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p>

	<p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p style="text-align: center;">UAa</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">UAa</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p>

RÉSEAUX	<p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales provenant des toitures et de toute surface imperméabilisée doivent être collectées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>
----------------	---

UB

Zone d'habitat à densité élevée. Accueillant également des services, des activités et des équipements publics.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	La surface de plancher sera limitée à 250 m ² par logement.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravanning
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

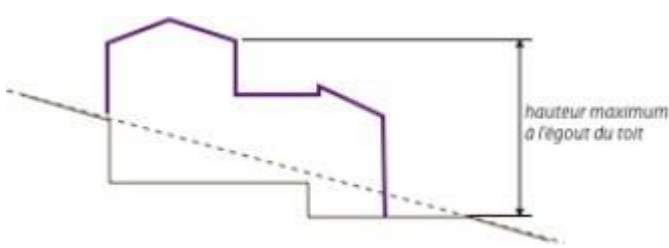
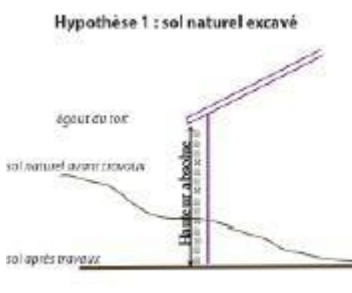
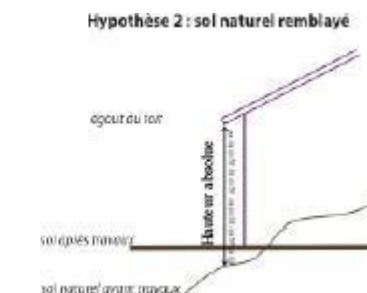
QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>UB</p> <p>SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE</p>	<p>L'ensemble de la zone est soumis à la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété dans le cadre d'un programme de logements. Pour toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450 m² de surface de plancher, au moins 40% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession social, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Pour toute opération de construction de plus de 20 logements ou de plus de 1200 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession social, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>UB</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>Conditions de mesures</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>  <p>Par sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1) - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2) <p>Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 1 : sol naturel excavé</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 2 : sol naturel remblayé</p>  </div> </div> <p>Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture</p>

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

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

Ne peut excéder 9 mètres et un niveau maximal en R+2.

Se référer aux planches graphiques pour les hauteurs spécifiques sur les OAP de la gare et Vallongue. La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres et un niveau maximal en R+3 pour la gare (suivant trame graphique). La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres et un niveau maximal en R+3 pour Vallongue (suivant trame graphique).

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain

	<p>naturel, type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de bâtiments annexes : garages, pool house, abris de jardin, jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes. - Pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques. <p>Enfin, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.</p>
<p style="text-align: center;">UB</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des</p>

toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

Sont autorisés :

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...).

La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sont autorisés en limite séparative, la toiture à un pan uniquement pour les annexes.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

Revêtements : Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublées de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

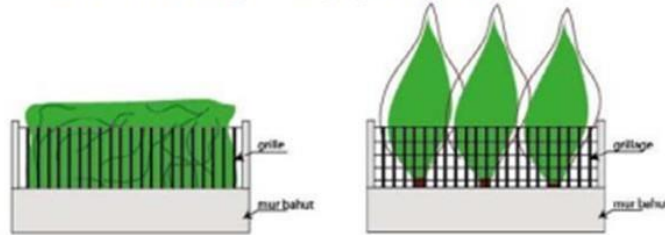
Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

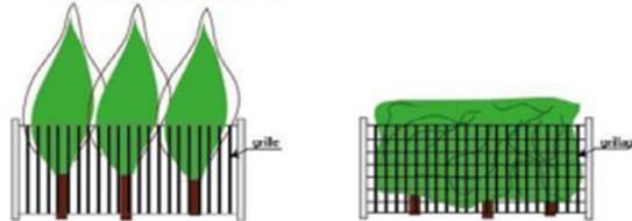


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).

L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

Soutènement

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

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

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.

UB

STATIONNEMENTS

Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

Les stationnements sont règlementés pour :

Destination « habitation » :

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement voiture	<p>Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</p> <p>Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.</p> <p>Une place de stationnement par logement social.</p>
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
Vélo	<p>0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces.</p> <p>1 place par logement de type 3 ou plus.</p>

Sous-destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle » :

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.

Sous-destination « bureau » :

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.

	<p>Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="475 264 1417 526"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 264 724 353"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="724 264 1417 353"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 353 724 439">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="724 353 1417 439">Une place par chambre.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 439 724 526">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="724 439 1417 526">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les stationnements ne sont pas réglementés pour les équipements ou services d'intérêt public.</p> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place par chambre.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>						
Stationnement voiture	Une place par chambre.						
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.						
<p>UB</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 30% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces perméables doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Toutefois, ces dispositions ne doivent pas représenter une gêne pour les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires</p> <p>Pour toute opération de construction de logements d'ensemble et collectifs, les surfaces de pleine terre doivent être traitées en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.</p> <p>Il doit être aménagé 5m² d'aires de jeux par logement pour toute opération comportant 10 logements ou plus.</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de</p>						

	<p>l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours, - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards
<p style="text-align: center;">UB</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>

UB

RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Eaux usées :

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

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

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

3 – Eaux pluviales :

Voir « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».

4 – Réseaux divers :

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

De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

5 – Citernes et réservoirs :

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

UC

La zone UC correspond à la presqu'île du Château destiné principalement à l'habitat, l'hôtellerie dont la valeur paysagère doit être préservée.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

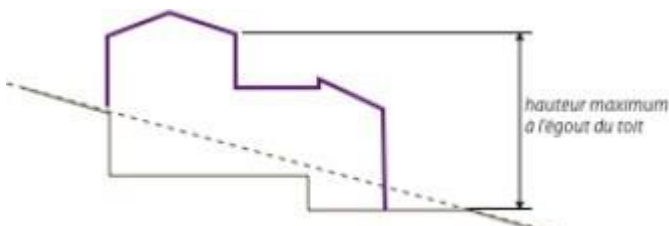
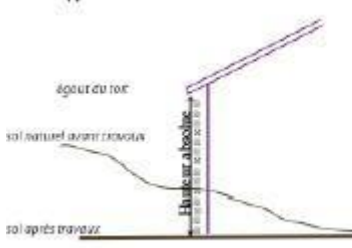
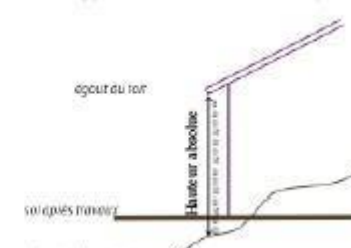
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	La surface de plancher sera limitée à 250 m ² par logement.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravaning
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>UC</p> <p>SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE</p>	<p>L'ensemble de la zone est soumis à la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété dans le cadre d'un programme de logements. Pour toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>UC</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>Conditions de mesures</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>  <p>Par sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1) - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2) <p>Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 1 : sol naturel excavé</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 2 : sol naturel remblayé</p>  </div> </div> <p>Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de</p>

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

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

Ne peut excéder 9 mètres et un niveau maximal en R+2.

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

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

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

	<p>règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de bâtiments annexes : garages, pool house, abris de jardin, jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes. - Pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques. <p>Enfin, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.</p>
<p style="text-align: center;">UC</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, éco-gestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p>En tout état de cause, les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.</p>

VOLUMES

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

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

TOITURES

Sont autorisés :

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sont autorisés en limite séparative, la toiture à un pan uniquement pour les annexes.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

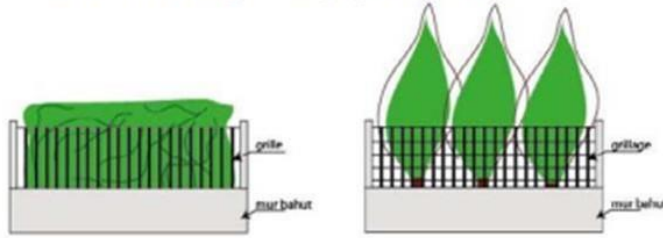
CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

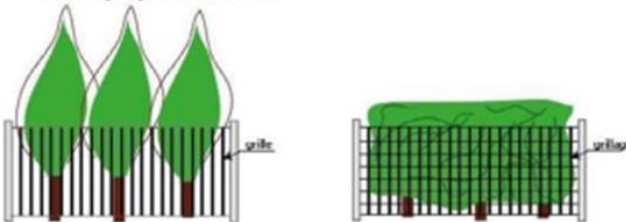


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).

L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

Soutènement

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes

	<p>antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>																		
<p>UC</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont règlementés pour :</p> <p>Destination « habitation » :</p> <table border="1" data-bbox="451 842 1430 1424"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td>Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social.</td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « activité où s'effectue l'accueil de clientèle » :</p> <table border="1" data-bbox="451 1541 1445 1827"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td>Une place pour 40 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td>Deux roues et vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="477 1899 1418 1980"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social.	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.	Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.	Type de stationnement	Disposition réglementaire		
Type de stationnement	Disposition réglementaire																		
Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social.																		
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.																		
Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.																		
Type de stationnement	Disposition réglementaire																		
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.																		
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.																		
Type de stationnement	Disposition réglementaire																		

	<table border="1" data-bbox="475 210 1422 387"> <tr> <td data-bbox="475 210 724 300">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="724 210 1422 300">Une place par unité d'hébergement.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 300 724 387">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="724 300 1422 387">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </table> <p data-bbox="440 461 1469 528">Les stationnements ne sont pas réglementés pour les équipements ou services d'intérêt public.</p> <p data-bbox="440 546 1469 647">Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p data-bbox="440 667 1469 842">Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p>	Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.				
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.				
<p data-bbox="236 949 352 1025">UC</p> <p data-bbox="193 1061 411 1189">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p data-bbox="440 882 1469 1057">Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 40% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p data-bbox="440 1077 1469 1285">En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p data-bbox="440 1305 1469 1406">Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p data-bbox="440 1426 1469 1494">Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus.</p> <p data-bbox="440 1514 1469 1581">Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p data-bbox="440 1601 1469 1668">Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.</p> <p data-bbox="440 1688 1469 1863">Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p data-bbox="440 1883 1469 1984">Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p data-bbox="440 2004 1469 2038">Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes</p>				

	<p>et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en oeuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards ;
<p style="text-align: center;">UC</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des</p>

<p>UC RÉSEAUX</p>	<p>canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Voir « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>
-------------------------------------	---

UD

Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat résidentiel où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Les constructions ne doivent pas excéder une surface de plancher maximale de 250 m² (extension et annexes incluses).

Les annexes sont limitées à 2 par logement ou hébergement. La surface de plancher est limitée à 25 m² au total.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

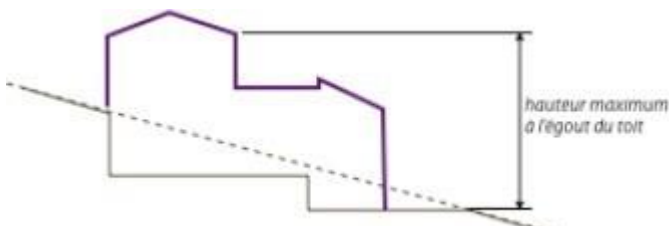
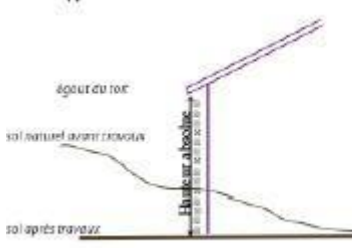
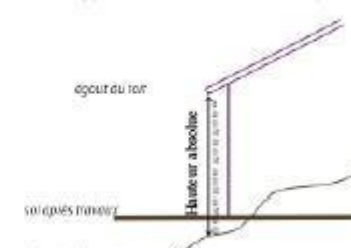
Autres hébergements touristiques

Cinéma

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Sauf camping et caravanning

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>UD</p> <p>SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE</p>	<p>L'ensemble de la zone est soumis à la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété dans le cadre d'un programme de logements. Pour toute opération de construction de plus de 7 logements ou de plus de 450 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>UD</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>Conditions de mesures</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>  <p>Par sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1) - Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2) <p>Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 1 : sol naturel excavé</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Hypothèse 2 : sol naturel remblayé</p>  </div> </div> <p>Au-dessus du plan incliné (en cas de toiture pentue) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de</p>

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

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

Ne peut excéder 7 mètres et un niveau maximal en R+1.

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

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

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

	<p>règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de bâtiments annexes : garages, pool house, abris de jardin, jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n'excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l'ensemble des annexes. <p>Enfin, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l'opération et sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition. - Pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques. <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l'exploitation ferroviaire et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.</p>
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">UD</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p>

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

Sont autorisés :

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

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

Les solariums à la tropézienne ne sont pas autorisés.

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sont autorisés en limite séparative, la toiture à un pan uniquement pour les annexes.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

Revêtements : Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à

forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

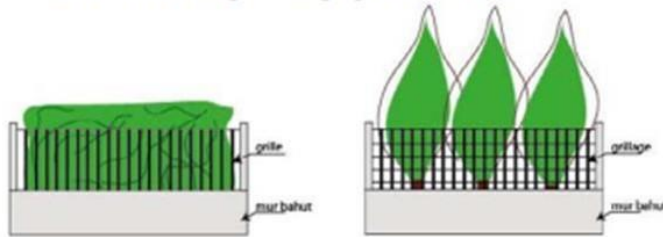
CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

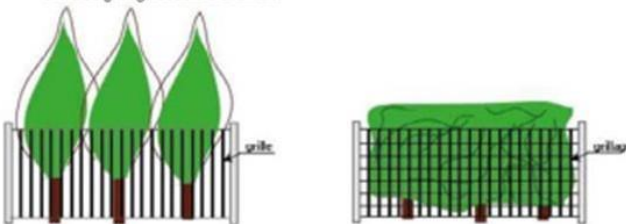


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).

L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

Soutènement

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes

	<p>antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>														
<p style="text-align: center;">UD STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont règlementés pour :</p> <p>Destination « habitation » :</p> <table border="1" data-bbox="448 840 1428 1424"> <thead> <tr> <th><i>Type de stationnement</i></th> <th><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td> Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social. </td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td> 0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="475 1491 1417 1756"> <thead> <tr> <th><i>Type de stationnement</i></th> <th><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td>Une place par unité d'hébergement.</td> </tr> <tr> <td>Deux roues et vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les stationnements ne sont pas règlementés pour les équipements ou services d'intérêt public.</p> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social.	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.	Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>														
Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). Une place par logement social.														
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.														
Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.														
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>														
Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.														
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.														

	<p>Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p style="text-align: center;">UD</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 40% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus.</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.</p> <p>Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards ;

<p style="text-align: center;">UD</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l’article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d’hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d’aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l’intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d’urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d’aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">UD</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d’habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>L’évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Voir « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p>

RÉSEAUX	4 – Réseaux divers : Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.
----------------	---

UE

Cette zone correspond à de l'habitat résidentiel où les constructions sont à dominance d'habitat individuel. Zone peu dense.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

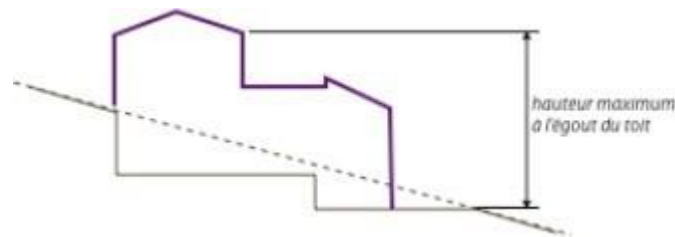
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Les constructions ne doivent pas excéder une surface de plancher maximale de 250 m ² (extension et annexes incluses). Les annexes sont limitées à 2 par logement ou hébergement. La surface de plancher est limitée à 25 m ² au total.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Sauf camping et caravaning
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	

assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
UE
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

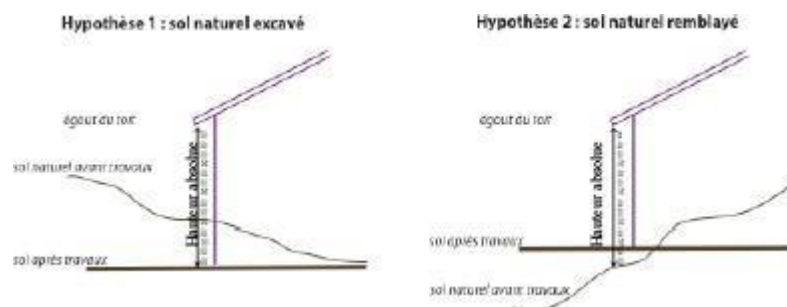
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

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

Hauteur maximale

Ne peut excéder 7 mètres et un niveau maximal en R+1.

Excavations

Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.

Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, doit respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 559.

5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, à créer ou à modifier.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

	<p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.</p>
<p style="text-align: center;">UE</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé aux dispositions des articles 11, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p>En tout état de cause, les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.</p> <p style="text-align: center;">VOLUMES</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes, si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses sont autorisés.</p> <p>Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Sont autorisés en limite séparative, la toiture à un pan uniquement pour les annexes.</p> <p>Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.</p> <p>Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des</p>

toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie

avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

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

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

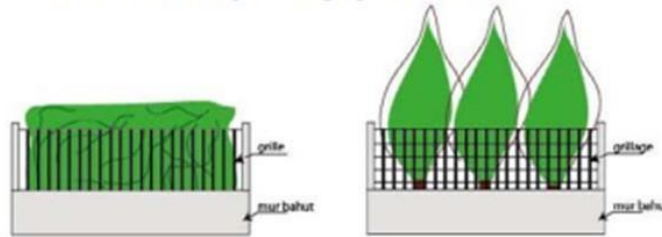
Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

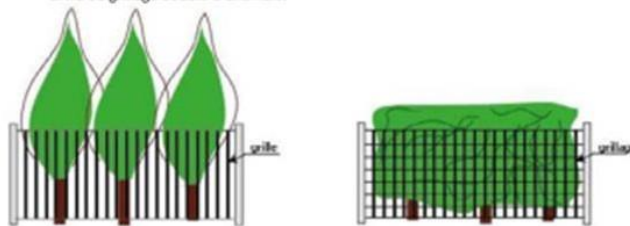


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

	<ul style="list-style-type: none"> - D'une haie vive ; - De grilles doublés de haie vive ; - D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales). <p>La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).</p> <p>L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.</p> <p>En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.</p> <p>Soutènement</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentement antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>						
<p style="text-align: center;">UE</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont règlementés pour :</p> <p>Destination « habitation » :</p> <table border="1" data-bbox="450 1527 1428 2002"> <thead> <tr> <th data-bbox="450 1527 679 1626"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="679 1527 1428 1626"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="450 1626 679 1908">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="679 1626 1428 1908"> Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="450 1908 679 2002">Deux roues</td> <td data-bbox="679 1908 1428 2002">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>						
Stationnement voiture	Une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.						
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.						

	<table border="1" data-bbox="450 212 1428 313"> <tr> <td data-bbox="450 212 678 313">Vélo</td> <td data-bbox="678 212 1428 313">0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.</td> </tr> </table> <p data-bbox="438 336 1157 369">Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="475 385 1420 645"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 385 726 470"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="726 385 1420 470"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 470 726 560">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="726 470 1420 560">Une place par unité d'hébergement.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 560 726 645">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="726 560 1420 645">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="438 716 1468 784">Les stationnements ne sont pas réglementés pour les équipements ou services d'intérêt public.</p> <p data-bbox="438 806 1468 907">Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p data-bbox="438 929 1468 1108">Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p>	Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
Vélo	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.								
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>								
Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.								
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.								
<p data-bbox="239 1209 351 1288">UE</p> <p data-bbox="191 1321 406 1444">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p data-bbox="438 1142 1468 1310">Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 50% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p data-bbox="438 1332 1468 1545">En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p data-bbox="438 1568 1468 1668">Les espaces de pleine terre comporter au moins 3 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p data-bbox="438 1691 1468 1758">Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus.</p> <p data-bbox="438 1780 1468 1848">Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p data-bbox="438 1870 1468 2038">Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures. Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de</p>								

	<p>manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p style="text-align: center;">UE</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>

UE
RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Eaux usées :

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

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

3 – Eaux pluviales :

Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».

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

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

4 – Réseaux divers :

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

De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Uéco

Zone urbanisée accueillant des activités économiques, commerciales, des établissements de santé, de l'artisanat dans les secteurs de la Garduère et des Mattes.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Est uniquement autorisée la réhabilitation des constructions existantes ayant une existence légale à date d'approbation du PLU, visant l'amélioration de l'existant.

Aucune extension, annexe ou construction nouvelle n'est autorisée.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation dominante économique de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

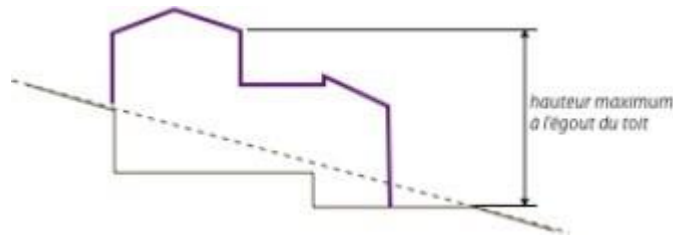
Uéco

**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

HAUTEURS AUTORISÉES

Conditions de mesures

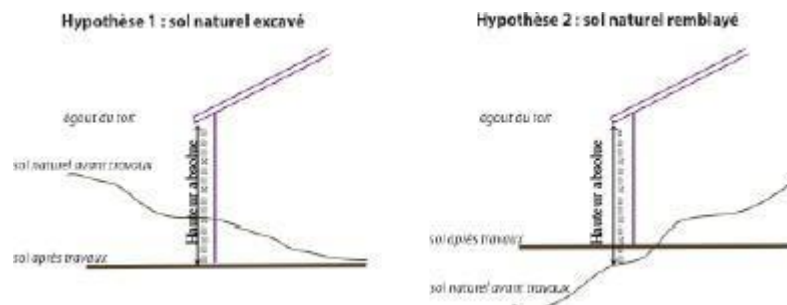
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur ne peut excéder 7 mètres et un niveau maximal en R+1. 20% de la surface de plancher du ou des programmes pourra être édifiée à 9 m (niveau maximal en R+2).</p> <p>Se référer aux planches graphiques pour les hauteurs spécifiques sur l'OAP Garduère-Les Mattes. La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres et un niveau maximal en R+1+C pour l'OAP (suivant trame graphique).</p>
	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 559 ; - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. <p>Toutefois, une implantation différente peut-être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;</p> <p>(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)</p> <p>Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, peut être admis sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.</p>
	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.</p>

Uéco

QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

Rappel :

Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.

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

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

Sont autorisés :

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

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

Les solariums à la tropézienne ne sont pas autorisés.

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées

en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les modifications de façades d'un immeuble collectif (fermeture de balcon, ouvertures... à l'exclusion de la modernisation des huisseries), ne sont admises que

dans le cadre d'un projet d'ensemble au niveau de la copropriété.

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

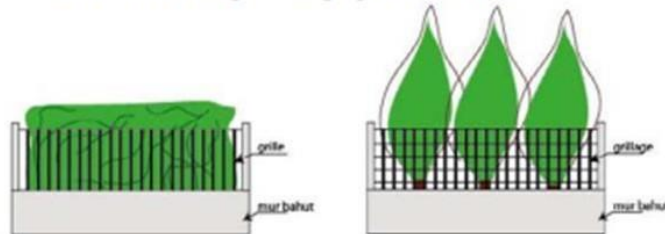
Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

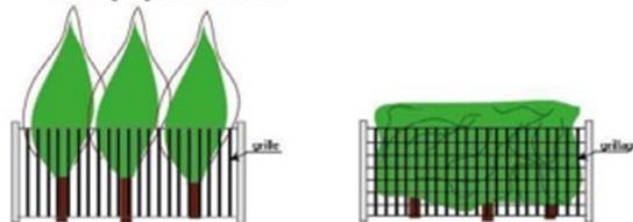


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.

	<p>Soutènement</p> <p>L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>						
<p>Uéco STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont règlementés pour :</p> <p>Destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureaux » :</p> <table border="1" data-bbox="451 1055 1430 1339"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td>Une place pour 40 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td>Deux roues et vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Les stationnements ne sont pas règlementés pour les équipements publics.</p>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
Type de stationnement	Disposition réglementaire						
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.						
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.						
<p>Uéco ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 20% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p>						

	<p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures. Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables.</p> <p>Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p>Uéco DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des</p>

	<p>voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">Uéco</p> <p style="font-weight: bold;">RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis, conformément au règlement en vigueur.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

UF

Zone d'habitat correspondant au quartier du chemin de la Ciotat, des Mattes, et du chemin du Grand If.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Les constructions nouvelles sont interdites.

Hébergement

Sont autorisées les extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher et dans la limite de 200m² maximum de surface de plancher totale (construction existante et extension).

Sont autorisées une ou deux annexes par logement pour une surface de plancher totale de 40 m² maximum et être à maximum 50 mètres de la résidence principale. Les piscines sont autorisées.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

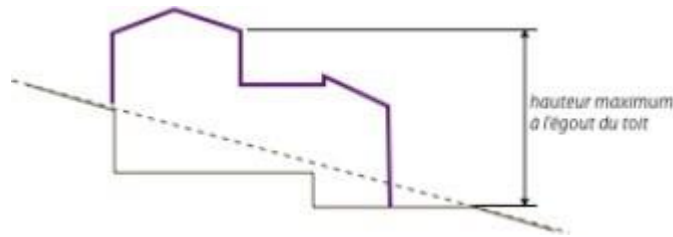
Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

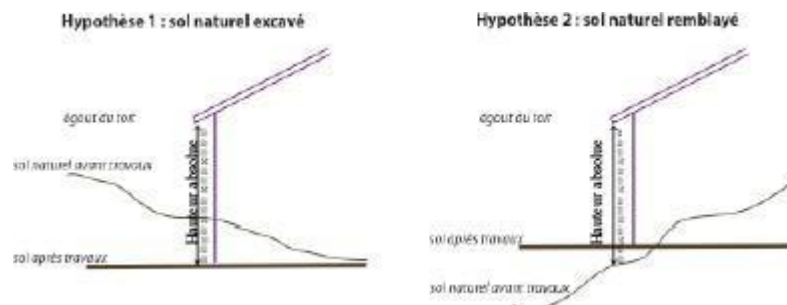
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


UF
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur ne peut excéder 7 mètres.</p> <p>Excavations</p> <p>Les excavations sont limitées à 2 mètres pour les opérations de moins de 7 logements. Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 559 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation. - 25 mètres par rapport à l'axe de cette même voie en ce qui concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation. - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. <p>Toutefois, une implantation différente peut-être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;</p> <p>(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)</p> <p>Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics en limite de propriété.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<h1>UF</h1>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par</p>

<p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé à ces dispositions, après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d’autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p>En tout état de cause, les constructions ainsi édifiées devront être parfaitement intégrées à leur contexte environnant.</p> <p style="text-align: center;">VOLUMES</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.</p> <p>Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes, si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes ou terrasses non accessibles sont autorisées.</p> <p>Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %.</p> <p>Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu’elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie “implantation des constructions par rapport aux limites séparatives”.</p> <p>Les toitures planes doivent permettre l’évacuation totale des eaux de pluies.</p> <p>Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présentant aucune brillance.</p> <p>Les toits végétaux doivent être plantés d’une végétation extensive.</p> <p>Les solariums à la tropézienne ne sont pas autorisés.</p> <p>Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d’une construction comportant des tuiles plates.</p> <p>L’installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu’ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d’impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-</p>
--	--

jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

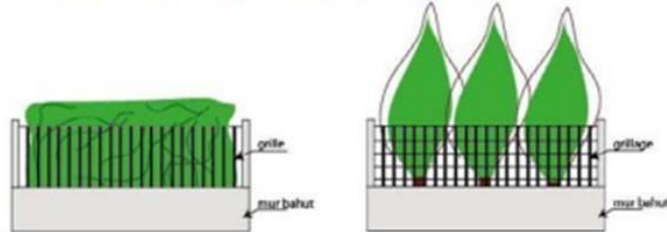
Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

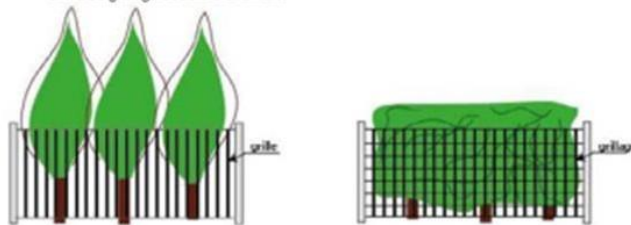


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.

Soutènement

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres

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

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux

	<p>murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>						
<p style="text-align: center;">UF</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont réglementés pour :</p> <p>Destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureaux » :</p> <table border="1" data-bbox="451 790 1430 1077"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 790 679 891"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="679 790 1430 891"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 891 679 981">Stationnement voiture</td> <td data-bbox="679 891 1430 981">Une place pour 40 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 981 679 1077">Deux roues et vélo</td> <td data-bbox="679 981 1430 1077">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Les stationnements ne sont pas réglementés pour les équipements publics.</p>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.	Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>						
Stationnement voiture	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.						
Deux roues et vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.						
<p style="text-align: center;">UF</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 20% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures. Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables.</p>						

	<p>Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p style="text-align: center;">UF</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>

<p>UF RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d’habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l’absence de réseau public, l’assainissement individuel ou autonome est admis, conformément au règlement en vigueur.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d’assainissement.</p> <p>L’évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l’intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>
-------------------------------------	--

UP

Zone correspondant aux activités portuaires, commerciales. Il s'agit d'une zone avec une partie gagnée sur la mer.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Sont autorisées les logements de fonction strictement nécessaire à la surveillance permanente des installations portuaires dans la limite de 90 m² de surface de plancher par logement.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Uniquement liées à l'exploitation des ports et aux activités connexes.

Sont autorisées les constructions liées aux activités de loisirs ou de nature à contribuer à l'animation et au développement du port.

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations

Sont autorisées les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du port et nécessaire à la réception et au départ des

publiques et assimilées	passagers, services administratifs.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	Sont autorisées les constructions liées aux activités de loisirs ou de nature à contribuer à l'animation et au développement du port, liées à l'exploitation des portes et aux activités connexes.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	Uniquement liées à l'exploitation des ports et aux activités connexes.
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

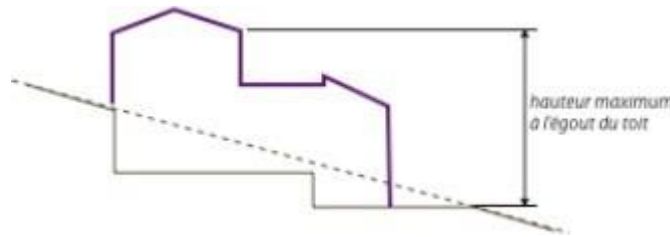
QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UP
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

Conditions de mesures

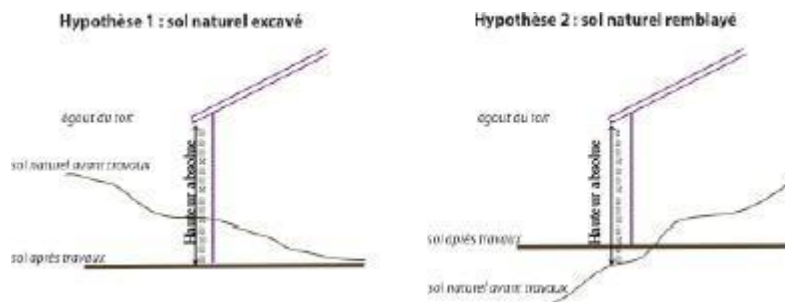
La hauteur d’une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l’égout du toit ou de l’acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus énumérées, ne peut excéder 6 mètres.</p> <p>La hauteur des bâtiments techniques nécessités par le fonctionnement du port et des constructions concernant les aires de carénage ne peut excéder 12 m en hauteur absolue.</p> <p>Excavations</p> <p>Se référer aux planches graphiques pour la hauteur du pôle nautique (OAP Front de mer). La hauteur maximale ne pourra excéder 10 mètres pour le pôle nautique (suivant trame graphique).</p>
	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) autre que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques des activités nautiques doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier - 5 mètres par rapport à la limite du domaine public maritime <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Est autorisé l'implantation des constructions soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon et débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres). <p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>
	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par</p>

UP

QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE ET
PAYSAGÈRE

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions au respect des dispositions précisées ci-après.

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

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

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

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils

soient en harmonie avec les constructions environnantes.

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du

	<p>mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d’emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.</p> <p>Les murs pleins sont interdits. L’installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l’alignement des voies publiques.</p> <p>Clôture en limite séparative</p> <p>Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D’une haie vive ; - De grilles doublés de haie vive ; - D’un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d’un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales). <p>La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).</p> <p>L’installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.</p> <p>Mur de soutènement</p> <p>L’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s’appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu’aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec l’architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p> <p>Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour l’extension ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d’approbation du présent PLU, qui présenteraient une hauteur supérieure sans pour autant dépasser cette dernière.</p>
<p style="text-align: center;">UP</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l’évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p>
<p style="text-align: center;">UP</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE</p>	<p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p>

PLANTATIONS	<p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <p>L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours,</p> <p>L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains</p> <p>La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards</p>
<p style="text-align: center;">UP</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particulières concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des</p>

<p>UP RÉSEAUX</p>	<p>activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>
-------------------------------------	--

UV

Zone urbanisée correspondant au secteur du Val d’Aran, zone d’activités commerciales et économiques.

Le secteur s’inscrit dans le périmètre de protection du Puit de Bourgarel.

Cette zone est soumise partiellement à l’aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s’ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise au risque inondation règlementé dans le PPRi du Grand Vallat, servitude d’utilité publique annexée au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

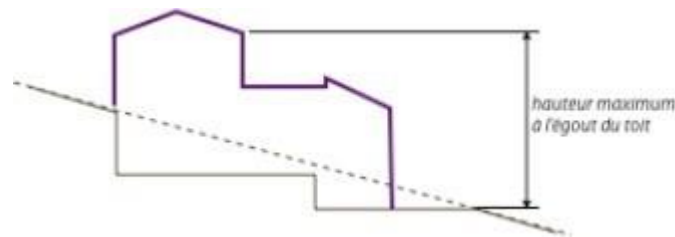
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergementstouristiques	
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	Si compatible avec le caractère économique de la zone.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
UV
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

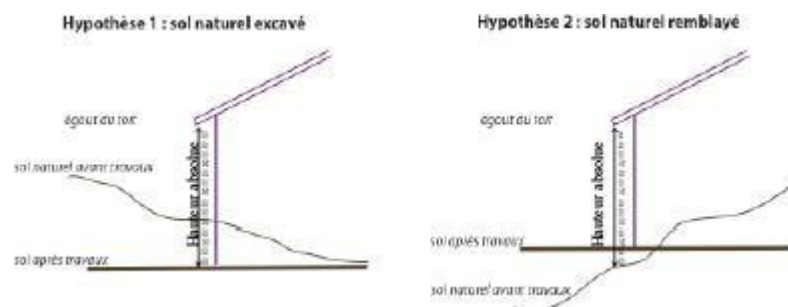
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur ne peut excéder 9 mètres et un niveau maximal en R+2.</p> <p>Se référer à la planche graphique pour la hauteur différenciée sur le site du Val d'Aran. La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres (suivant trame graphique).</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf cas de marge de recul portée au plan, toutes constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques et notamment de l'exploitation ferroviaire, doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres par rapport à l'axe de la RD 559 - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier <p>Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant, prévu ou modifié.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débord de toiture n'excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;</p> <p>(Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres)</p> <p>Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois une implantation différente peut être admise pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.</p>
	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par</p>

UV

QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.

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

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

VOLUMES

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

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

TOITURES

Sont autorisés :

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

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

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

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

Les solariums à la tropézienne ne sont pas autorisés.

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions

nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

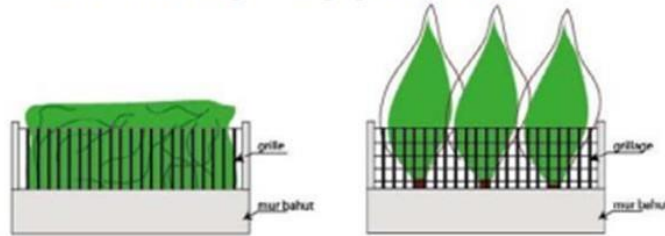
Dans le périmètre d'aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu'elles permettent le libre écoulement des eaux.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

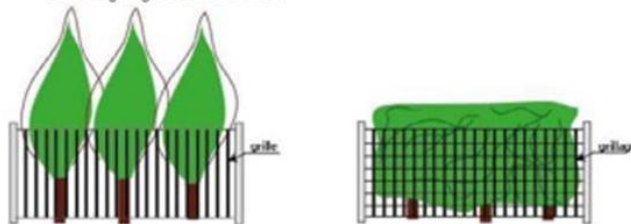


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.). 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).

L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures en bordure des voies privées.

En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de

	<p>haies bocagères.</p> <p>Mur de soutènement</p> <p>L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>						
<p>UV</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Les stationnements sont réglementés pour :</p> <p>Sous-destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureaux » :</p> <table border="1" data-bbox="437 1240 1425 1563"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 1240 671 1350"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="671 1240 1425 1350"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="437 1350 671 1458">Stationnement véhicule</td> <td data-bbox="671 1350 1425 1458">Une place pour 40 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1458 671 1563">Deux roues vélos</td> <td data-bbox="671 1458 1425 1563">Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement véhicule	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.	Deux roues vélos	Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>						
Stationnement véhicule	Une place pour 40 m ² de surface de plancher.						
Deux roues vélos	Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.						
<p>UV</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 25% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p>						

	<p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige. Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p style="text-align: center;">UV</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>La desserte des installations de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p>

	<p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">UV</p> <p style="text-align: center;">RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>Toutes les installations recevant des véhicules et les parkings de plus de 10 emplacements qui rejettent les eaux pluviales dans le Grand Vallat ou dans un fossé y aboutissant, doivent être équipées d'un système de rétention des hydrocarbures.</p> <p>Tous rejets directs dans le Grand Vallat des eaux de lessivage pluvial et de nettoyage des véhicules et liées à l'installation de la déchetterie sont interdits.</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

UT

Zone urbanisée à vocation touristique comprenant le secteur de l'île de Bendor.

Cette zone est soumise à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

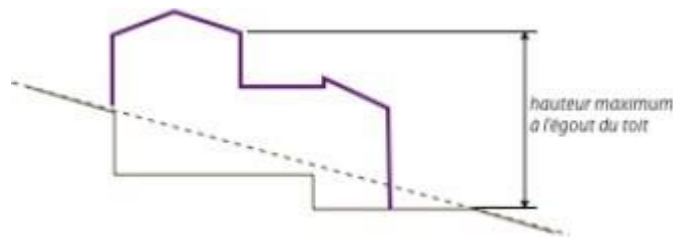
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher. Est autorisée une annexe par logement dans la limite de 25 m ² de surface de plancher.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels	

des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
UT
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

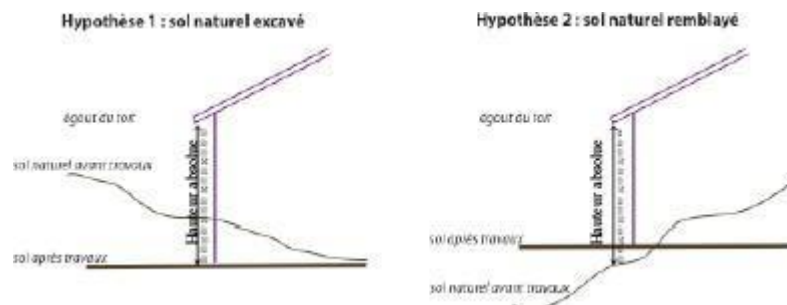
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et un niveau maximal en R+1.</p> <p>Excavations</p> <p>Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements. Les excavations sont autorisées pour les opérations de plus de 7 logements.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction, doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres par rapport à l’alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises : - Vis à vis de toute voie de desserte à l’intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d’habitations, pour améliorer l’inscription dans le site ou respecter la végétation existante. <p>Les portails en bordure de voies ouvertes à la circulation publique permettant l’accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport à l’alignement existant, prévu ou modifié.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment (débord de toiture n’excédant pas 70 cm non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; (distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres). Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, peut être admis sous réserve de l’application des dispositions du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de bâtiments annexes : garages, pool house, abris de jardin jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain naturel jusqu’à l’égout du toit n’excède pas 3,20 mètres sur cette limite et la longueur n’excède pas le quart de celle-ci avec un maximum de 7 mètres pour l’ensemble des annexes. - Enfin, des implantations différentes peuvent être admises : - À l’intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d’habitation en ce qui concerne les limites intérieures de l’opération et sous réserve de la présentation d’un plan masse qui fixe strictement l’implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition. - Pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et notamment de l’exploitation ferroviaire et dont l’implantation différente est commandée par des impératifs techniques. <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR</p>
--	---

	<p style="text-align: center;">UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (piscine non comprise) au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être nulle ou supérieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation différente est commandée par des impératifs techniques.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 2em;">UT</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, éco-gestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé à ces dispositions après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p style="text-align: center;">VOLUMES</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes, si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.</p> <p>Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %. Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présentant aucune brillance.</p>

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

Les toitures terrasses accessibles situées en dehors des prospects sont autorisées.

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

Revêtements : Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre-ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville. Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France et/ou l'architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques. Les conduits

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

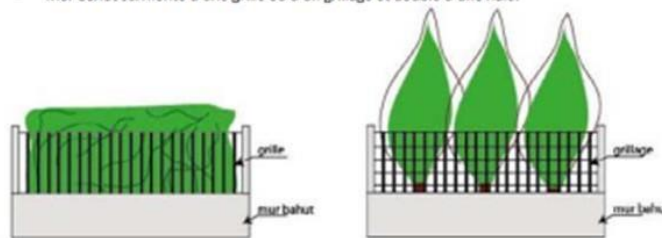
CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

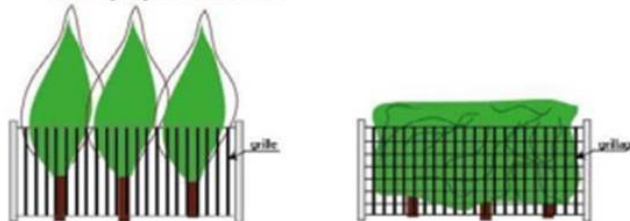


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

	<p>La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.</p> <p>Mur de soutènement</p> <p>L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>												
<p>UT</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p>Les normes de stationnement ne sont pas applicables pour les constructions existantes avant date d'approbation du PLU et les changements de destination si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².</p> <p>Les stationnements sont réglementés pour :</p> <p>Destination « habitation » :</p> <table border="1" data-bbox="432 1133 1423 1749"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement véhicule</td> <td> Une place de stationnement 70 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux). </td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.</td> </tr> <tr> <td>Vélos</td> <td> 0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :</p> <table border="1" data-bbox="432 1816 1465 2020"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement voiture</td> <td>Une place par unité d'hébergement.</td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement véhicule	Une place de stationnement 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux).	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.	Vélos	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.
Type de stationnement	Disposition réglementaire												
Stationnement véhicule	Une place de stationnement 70 m ² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place par logement social. Une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (y compris sociaux).												
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places voiture.												
Vélos	0.5 place par logement de type 1 ou 2 pièces. 1 place par logement de type 3 ou plus.												
Type de stationnement	Disposition réglementaire												
Stationnement voiture	Une place par unité d'hébergement.												

	<p>Deux roues et vélo</p>	<p>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement voiture.</p>
<p style="text-align: center;">UT</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p> <p>Toutefois, lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain dans son environnement immédiat, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres perméables doivent recouvrir au moins 40% de la superficie du terrain. 70% de ces espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Il est rappelé que les stationnements (y compris type ever green), bande roulante, accès, toitures végétalisées et dispositifs de rétention ne sont pas des espaces de pleine terre.</p> <p>En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les pourcentages de surfaces perméables et de pleine terre doivent s'appliquer. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure à celle prévue par la règle (application du coefficient d'emprise au sol), lesdits pourcentages fixés par la règle peuvent ne pas être respectés dès lors que la surface des espaces perméables et de pleine terre avant travaux demeure inchangée.</p> <p>Les espaces de pleine terre comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100 m² d'espaces verts imposés. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul.</p> <p>Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus. La préservation des arbres existants peut être prise en compte dans le calcul</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.</p> <p>Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Au moins 50% des surfaces des aires de stationnement devront être perméables. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; 	

	<p>- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.</p>
<p style="text-align: center;">UT DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l’article 682 du Code civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres. La desserte des installations de distribution d’hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique. La réalisation d’aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l’intensité de la circulation peut être imposée.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres pour toutes nouvelles constructions sauf pour extension mesurée et annexes aux constructions existantes où il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées en partie terminale pour assurer le retournement aisée des véhicules et faciliter la manœuvre. Les aires de retournement doivent présenter les caractéristiques fonctionnelles correspondantes à leur destination. (Voir Annexe Tome 2 – 1.4.3 Règlement départemental de la DECI).</p> <p>Une autorisation d’urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d’aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">UT RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d’habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau</p>

d'assainissement.

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

3 – Eaux pluviales :

Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».

4 – Réseaux divers :

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

De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Ueq

Zone urbanisée correspondant à l'accueil d'équipements publics existants (parc du Cannel, boulevard du Bois Maurin) ou futurs (lieu-dit les Grands Ponts).

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement au risque inondation règlementé dans le PPRi du Grand Vallat, servitude d'utilité publique annexée au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

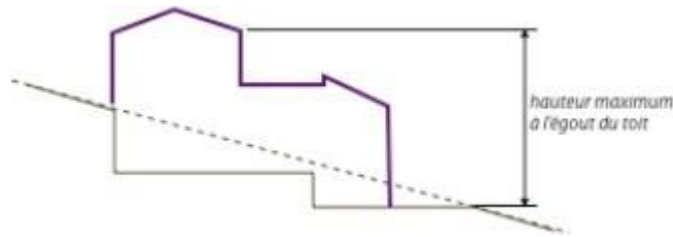
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

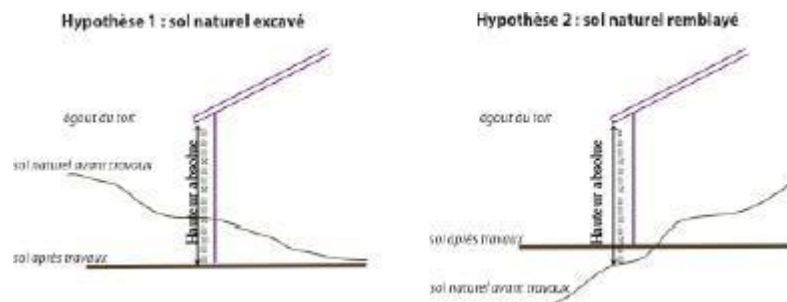
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


UEQ
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Hauteur maximale

Non réglementé.

	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Non réglementé.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Non réglementé.</p>
	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">UEQ</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions ou la modification apportée aux constructions existantes sont tenues au respect des dispositions précisées ci-après.</p> <p>Dans le cas de construction intégrant des cibles de Qualité Environnementale ou écologiques (écoconstruction, écogestion, cibles de confort et cibles de santé) dont les impacts environnementaux ont donc été durablement minimisés, il pourra être dérogé à ces dispositions après validation des services concernés, afin de permettre par exemple une réduction des besoins énergétiques, un confort hygrothermique, un éclairage naturel...etc. cela pourra impliquer d'autoriser des toitures terrasses (non accessible) végétalisées, un platelage particulier en façade.</p> <p style="text-align: center;">VOLUMES</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes, si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.</p> <p>Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %. Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne</p>

tranchant pas sur le contexte et ne présentant aucune brillance.

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Les toitures terrasses accessibles situées en dehors des prospects sont autorisées.

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...).

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

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS, ASPECT EXTÉRIEUR

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

Revêtements : Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.

Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France et/ou l'architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

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

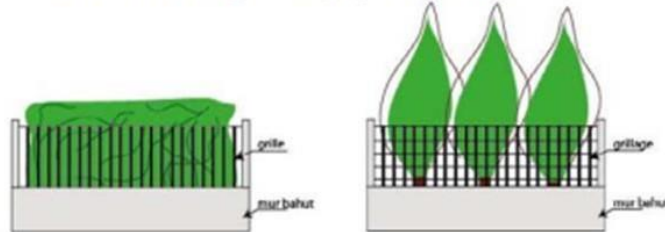
CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser à 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.



- Grille ou grillage doublé d'une haie.

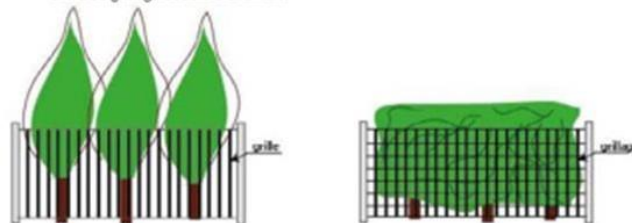


Schéma explicatif de certains différents types de clôtures autorisées

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant. Dans ce cas, la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.

Les murs pleins sont interdits. L'installation de dispositifs à clair voie constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites est interdite sur les clôtures à l'alignement des voies publiques.

Clôture en limite séparative

Les clôtures nouvelles doivent être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- De grilles doublés de haie vive ;
- D'un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0.80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (avec des lattes verticales).

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.

Mur de soutènement

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

	<p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.</p> <p>Les clôtures doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>
<p>UEQ STATIONNEMENTS</p>	<p>Les aires de stationnements à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.</p>
<p>UEQ ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces libres de toute construction et aménagement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être imperméabilisés.</p> <p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptée au sol et de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnements doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière...). Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons.</p> <p>Les essences végétales choisies devront être le moins vulnérables possible au risque feux de forêt et devront être entretenues et localisées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les essences végétales plantées devront être locales, non invasives, non allergisantes et adaptées aux caractéristiques du site.</p> <p>L'implantation de plantations doit préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ; - L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à mains ; - La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.
<p>UEQ DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies devront présenter une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la</p>

	<p>destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>UEQ RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

D-LES ZONES À URBANISER

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques ou dans les Portés à Connaissance de l'État annexés au PLU, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

2AUe

La zone 2AUe est une zone fermée à l'urbanisation car insuffisamment desservies par les réseaux publics. Elle correspond au secteur en extension dans la zone artisanale la Garduère – Les Mattes. Elle peut s'urbaniser dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme et à travers une Opération d'Aménagement et de Programmation, accompagnées d'études complémentaires permettant de réduire la vulnérabilité face à l'aléa feu de forêt et ruissellement urbain.

Cette zone est soumise à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes règlementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – **INTERDIT** – **AUTORISÉ SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>2AUE</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>Hauteur maximale</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé.</p>
	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé.</p>
	<p>EMPRISE AU SOL</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé.</p>
<p>2AUE</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé</p>
<p>2AUE</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé</p>
<p>2AUE</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE</p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p> <p>Non réglementé</p>

<p>PLANTATIONS</p>	
<p>2AUE DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé</p> <p>2 – Voirie : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé</p>
<p>2AUE RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé</p> <p>2 - Eaux usées : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé.</p> <p>3 – Eaux pluviales : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé</p> <p>4 – Réseaux divers : <i>Se référer aux dispositions générales</i> Non réglementé</p>

E – LES ZONES AGRICOLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques ou dans les Portés à Connaissance de l'État annexés au PLU, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

Aa

Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Rappel définition d'une exploitation agricole selon le Code Rural et de la Pêche Maritime article L311 – 1 :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Rappel et se référer à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour vérifier les constructions et installations autorisées par le règlement.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Les constructions suivantes sont autorisées :

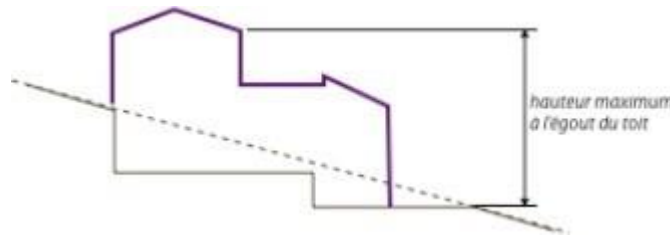
- Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantés à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc.)
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production : la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m².
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation sous condition qu'elles soient nécessaires à

	l'exploitation agricole et dans la limite de ce qu'impose la législation du travail.
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Les piscines sont interdites.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

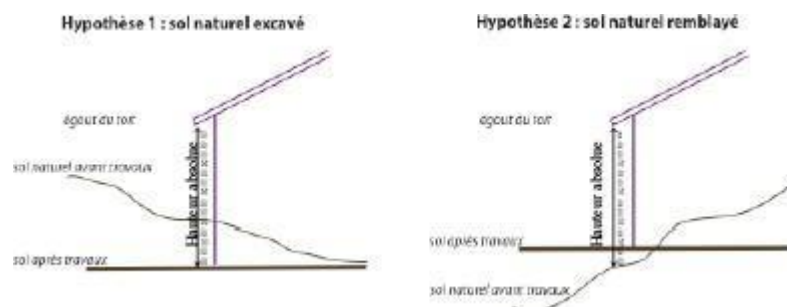
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


AA
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>La hauteur maximale des constructions techniques agricoles est fixée à 10 mètres.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf en cas de marge de recul porté au plan, toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres par à l'axe des RD 559 et 559 B en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation - 20 mètres par rapport à l'axe de ces mêmes voies en ce qui concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer. <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. (Distance = Hauteur/2, minimum 4 mètres).</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les serres qui peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives à l'exception de celles qui constituent en même temps une limite de zone, - Pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics. <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas des serres et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">AA</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET</p>	<p style="text-align: center;">ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux</p>

<p>PAYSAGÈRE</p>	<p>employés traditionnellement dans l'architecture locale.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION</p> <p>Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.</p> <p style="text-align: center;">VOLUME</p> <p>Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Elles doivent être soit à une (s'il elle est collée à un autre bâtiment) ou deux pentes soit en croupe et couvertes de tuiles de type « romane » ou « canal ».</p> <p>La pente des toits ne doit pas être supérieure à 35 %.</p> <p>Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.</p> <p>Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L'inclinaison ne devra pas dépasser la hauteur de l'acrotère. La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Les débords de toiture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 70 cm et qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes.</p> <p style="text-align: center;">MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS</p> <p>Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont interdits.</p> <p>Les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi). Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques.</p> <p>Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration (zone centre-ville ou zone front de mer). Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la</p>
-------------------------	--

	<p>déclaration préalable de travaux.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures autorisées à l’alignement des voies sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des haies vives avec ou sans grillage en retrait, l’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres ; - Des murs de type pierres sèches de 1,40 mètres maximum dans le cas où il n’y a pas de soutènement. <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées en grillage simple ou sur un mur bahut de 80 cm maximum et obligatoirement doublés de haie vive. L’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de haut.</p> <p>Dans le périmètre d’aléa inondation du Grand Vallat annexé au PLU, les clôtures devront être constituées de telles sortes qu’elles permettent le libre écoulement des eaux.</p> <p>Les dispositions en matière d’enduits et de coloration applicables aux façades s’appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu’aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les murs existants en pierres devront être maintenus et restaurés.</p>
<p style="text-align: center;">AA</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>
<p style="text-align: center;">AA</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">AA</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1 – Accès :</p> <p>Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenue en application de l’article 682 du Code civil. En bordure des RD 559 et 559 B il est interdit de créer des nouveaux accès directs sauf regroupement et/ou amélioration d’accès existants. Par ailleurs, les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.</p> <p>2 – Voirie :</p> <p>Une autorisation d’urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d’aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être</p>

	<p>appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">AA</p> <p style="text-align: center;">RÉSEAUX</p>	<p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable conformément à la législation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.</p> <p>3 – Eaux pluviales :</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4 – Réseaux divers :</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis ou à un usage agricole sont interdits.</p>

Ap

Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres avec des qualités paysagères à préserver et correspondant à un site fort potentiel agronomique présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

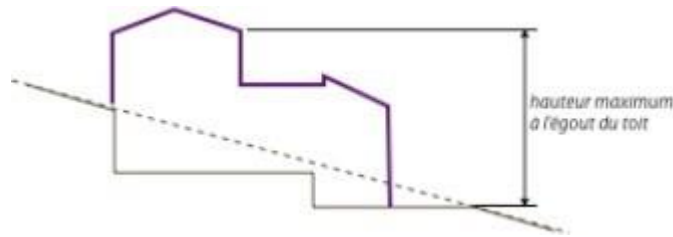
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	Sont autorisées les installations légères liées à l'exploitation agricole, démontables de type serre. Est autorisée la réhabilitation/amélioration des bâtiments existants ayant une existence légale, sans changement de destination.
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

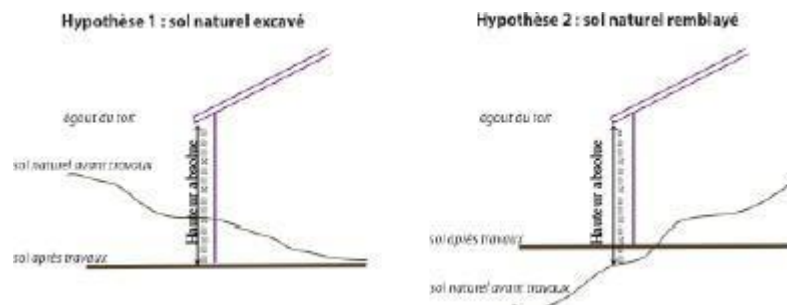
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


AP
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>AP</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p>AP</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p>AP</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.</p>
<p>AP</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>Il est interdit de créer de nouvel accès sur les routes départementales sauf regroupement et/ou amélioration d'accès existants.</p>
<p>AP</p> <p>RÉSEAUX</p>	<p>Non réglementé.</p>

F – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques ou dans les Portés à Connaissance de l'État annexés au PLU, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

Nn1

Correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels dans laquelle il existe des habitations.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

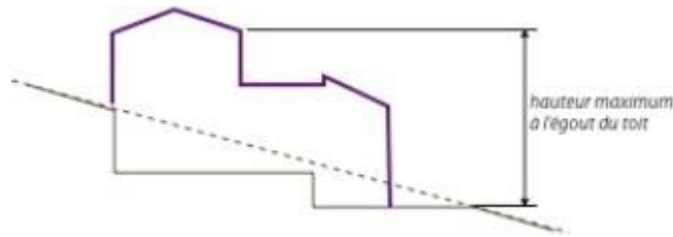
Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<p>Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.</p> <p>Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



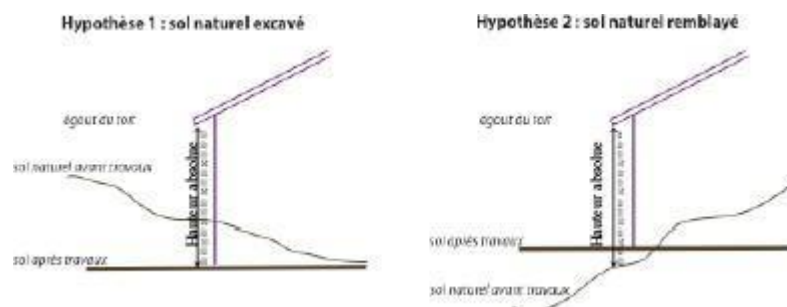
NN1

**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale Non réglementé</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Non réglementé.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Non réglementé.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NN1</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE, TOITURE, MATÉRIAUX ET REVÊTEMENTS</p> <p>Non réglementé.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. Seules peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale - Celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone. <p>Les clôtures permettront en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Les clôtures seront posées 30 centimètres au -dessus de la surface du sol, la hauteur est limitée à 1.20 m. Elles ne pourront ni être vulnérantes, ni constituer de pièges pour la faune.</p> <p>Les clôtures devront être aussi transparentes que possible dans le paysage et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. Les clôtures constituées de murs pleins, de murs bahuts ou de grilles sont interdites. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage : courbes de niveaux, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. Les clôtures pourront être constituées de grillages agricoles ou forestiers.</p>
<p style="text-align: center;">NN1</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>

<p>NN1</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p>NN1</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>NN1</p> <p>RÉSEAUX</p>	<p>Non réglementé.</p>

Nn2

La zone correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, puisqu'ils sont insérés dans les zones agricoles et naturelles, et qu'ils sont sous équipés, mais dans lesquels des constructions à usage d'habitation ou des activités existent.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Les extensions des constructions légales, existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² maximum dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher des constructions à usage d'habitation (construction initiales et extension comprise).

Les piscines sont interdites.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

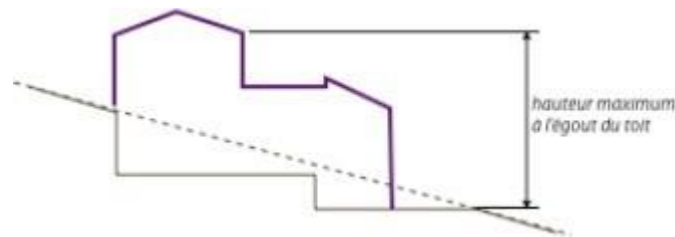
Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<p>Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.</p> <p>Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.



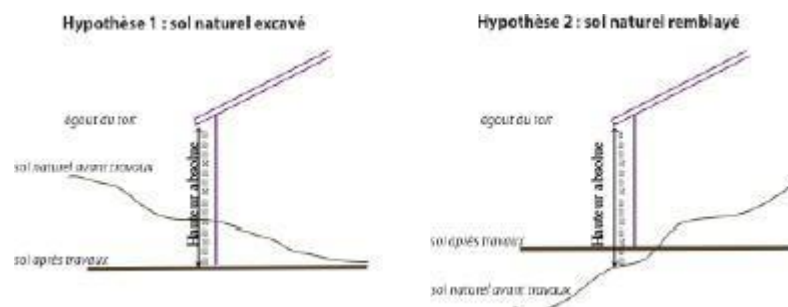
NN2

**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Ne doit pas excéder 6 mètres pour les habitations et 3.5 m pour les annexes.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction admise dans la zone doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des RD 559 et 559 B - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à créer ou à modifier <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure 5 mètres. (Distance = Hauteur/2, minimum 5 mètres).</p> <p>Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NN2</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

VOLUME

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

TOITURES

Sont autorisés :

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET ASPECT EXTÉRIEUR

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration. Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et

	<p>mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville. Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par l'Architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.</p> <p>Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être gravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.</p> <p>Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures... etc, doivent être coffrés.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES ET SOUTÈNEMENTS</p> <p>Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. Seules peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale - Celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone. <p>Les clôtures permettront en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, la hauteur est limitée à 1.20 m. Elles ne pourront ni être vulnérantes, ni constituer de pièges pour la faune.</p> <p>Les clôtures devront être aussi transparentes que possible dans le paysage et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. Les clôtures constituées de murs pleins, de murs bahuts ou de grilles sont interdites. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage : courbes de niveau, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. Les clôtures pourront être constituées de grillages agricoles ou forestiers.</p>
<p style="text-align: center;">NN2 STATIONNEMENTS</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques.</p>
<p style="text-align: center;">NN2 ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.</p>
<p style="text-align: center;">NN2 DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1. Desserte</p> <p>Les caractéristiques des accès et voirie doivent répondre aux exigences de sécurité, et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur de chaussée ouverte à la circulation minimale de 4 mètres.</p>

	<p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>2. Voirie</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>NN2 RÉSEAUX</p>	<p>1- Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2- Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Dans le cas où le réseau collectif n'existe pas encore, les constructions, installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.</p> <p>3- Eaux pluviales</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4- Réseaux divers</p> <p>Pour toute opération à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

Nh

La zone Nh comprend les lieux-dits de Cole de Rene, Logis Neuf et Poutier. Cette zone est soumise à des risques naturels (mouvement de terrain et/ou feux de forêt) à prendre en compte dans les occupations et utilisations des sols.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement au risque inondation ainsi qu'aux zones basses hydrographiques, règlementés dans le PPRI du Grand Vallat, servitude d'utilité publique annexée au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Les extensions des constructions légales, existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² maximum dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher des constructions à usage d'habitation (construction initiales et extension comprise).

Les piscines sont autorisées.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

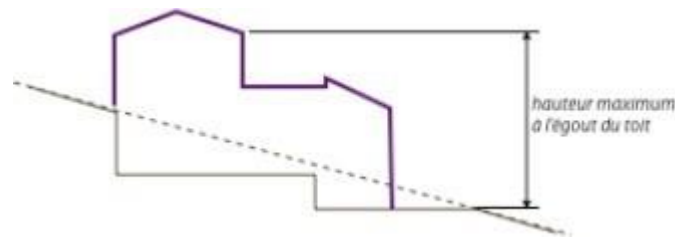
Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Si compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

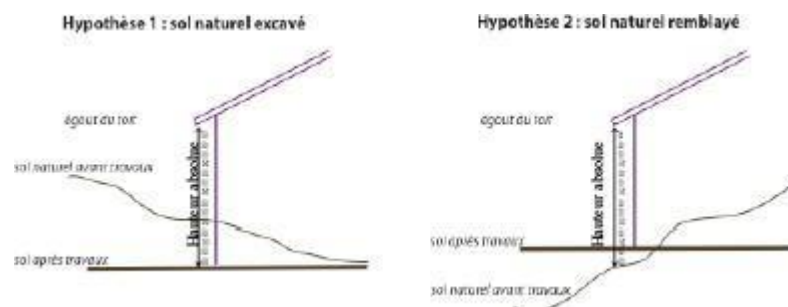
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


NH
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Murs de soutènements

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

	<p>L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Ne doit pas excéder 6 mètres.</p> <p>Excavations</p> <p>Les excavations sont limitées à 2 m pour les opérations de moins de 7 logements.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>En ce qui concerne les parcelles limitrophes du rivage, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus de proche de la limite séparative jouxtant le rivage, soit au moins égale à 10 m, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Ne pourra excéder 15% (y compris piscines).</p>
<p style="text-align: center;">NH</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">VOLUME</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.</p>

Les toitures-terrasses accessibles situées en dehors des prospects, sont autorisées.

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

Les toits pentus devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35 %. Les toits minéraux doivent être recouverts de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance. Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Les tuiles devront être de type « canal ».

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET ASPECT EXTÉRIEUR

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. . Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration. Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville.

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

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

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

	<p>Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures...etc, doivent être coffrés.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES ET SOUTÈNEMENTS</p> <p>Les clôtures autorisées à l'alignement des voies sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des haies vives avec ou sans grillage en retrait, l'ensemble ne doit pas - Dépasser 2 mètres - Des murs de type pierres sèches de 1,40 mètres maximum dans le cas où il - N'y a pas de soutènement. <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées en grillage simple ou sur un mur bahut de 80 cm maximum et obligatoirement doublés de haie vive. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de haut.</p> <p>Les dispositions en matière d'enduits et de coloration applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les murs existants en pierres devront être maintenus et restaurés.</p> <p>Les clôtures devront être rehaussées 0,30 m au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.</p>
<p style="text-align: center;">NH</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NH</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.</p>
<p style="text-align: center;">NH</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>1. Desserte</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...</p> <p>3. Voirie</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des</p>

	<p>voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>NH RÉSEAUX</p>	<p>1- Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2- Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Dans le cas où le réseau collectif n'existe pas encore, les constructions, installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.</p> <p>3- Eaux pluviales</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4- Réseaux divers</p> <p>Pour toute opération à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

Nm

Correspond aux espaces naturels littoraux intégrant certaines plages et les plages et plans d'eau des portes de Bendor et des Engraviers et aux espaces artificialisés du front de mer constitués de terres rapportées sur la mer (parc de stationnement du Casino et arrière de la plage centrale).

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

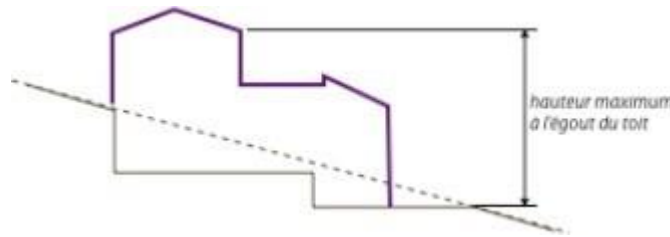
Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages, et de leur protection (digues, pontons, etc....) ; - Les installations et constructions nécessaires aux aménagements portuaires ; - Les plagistes, les installations sanitaires ainsi que les équipements sportifs et aires de jeux liés à l'animation des plages, et les équipements de surveillance ; - Les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

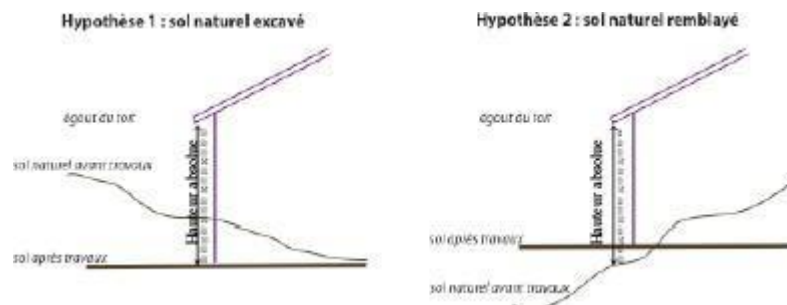
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


NM
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres

	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>En ce qui concerne les parcelles limitrophes du rivage, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant le rivage, soit au moins égale à 10 m, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NM</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES, CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NM</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NM</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.</p>
<p style="text-align: center;">NM</p> <p>DESSERTS ET VOIRIE</p>	<p>1. Desserte</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le</p>

	<p>droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...</p> <p>2. Voirie</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
NM RÉSEAUX	Non réglementé.

Np

Correspond aux espaces naturels présentant une grande valeur paysagère et nécessitant une protection renforcée.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Sont autorisées les annexes dans la limite de 20m² de surface plancher maximum sur les unités foncières supportant au moins une construction à usage d'habitation.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Hôtels

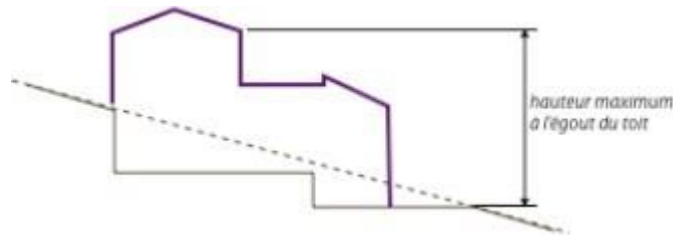
Autres hébergements touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

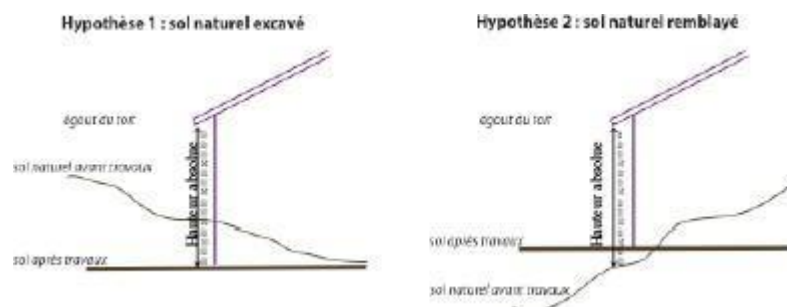
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


Np
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Hauteur maximale

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 m.

	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>En ce qui concerne les parcelles limitrophes du rivage, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant le rivage, soit au moins égale à 10 m, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p style="text-align: center;">VOLUME</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p>

Sont autorisés :

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

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET ASPECT EXTÉRIEUR

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration. Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville. Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par l'Architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

	<p>Les appareils tels que climatiseurs ou autres ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.</p> <p>Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordures...etc, doivent être coffrés.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. Seules peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale - Celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone. <p>Les clôtures permettront en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, la hauteur est limitée à 1.20 m. Elles ne pourront ni être vulnérantes, ni constituer de pièges pour la faune.</p> <p>Les clôtures devront être aussi transparentes que possible dans le paysage et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. Les clôtures constituées de murs pleins, de murs bahuts ou de grilles sont interdites. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage : courbes de niveaux, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. Les clôtures pourront être constituées de grillages agricoles ou forestiers.</p>
<p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>Non réglementé</p>
<p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">RÉSEAUX</p>	<p>Non réglementé.</p>

Npl

Correspond aux plages concédées du Casino, de Rénecros, du Grand Vallat et de la Centrale. Correspond également au domaine public maritime concédé.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes réglementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement au risque inondation ainsi qu'aux zones basses hydrographiques, règlementés dans le PPRi du Grand Vallat, servitude d'utilité publique annexée au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

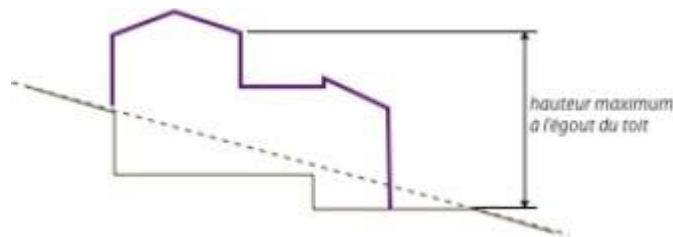
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	Seuls des équipements et installations liées à un service public des bains démontables et transportables sont autorisés.
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Seuls des équipements et installations démontables sont autorisées.
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Sont autorisées, les occupations, installations et constructions démontables, nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages, ainsi que celles prévues dans les cahiers des charges des concessions de plages délivrées par les services de l'État ou par la Commune, à l'exclusion de tout hébergement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	Seuls des équipements et installations démontables sont autorisées.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
HAUTEURS AUTORISÉES
Conditions de mesures

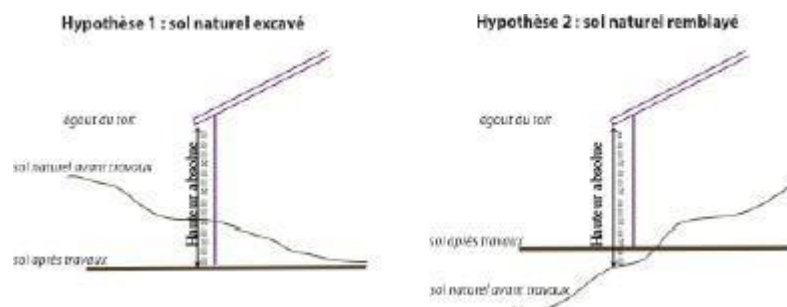
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.


NPL
**VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION**

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale ne devra pas excéder 3.5 m.

	<p align="center">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Se référer au cahier des charges de lot.</p> <p align="center">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Se référer au cahier des charges de lot.</p> <p>Non réglementé.</p> <p align="center">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Se référer au cahier des charges de lot.</p>
	<p align="center">EMPRISE AU SOL</p> <p>Se référer au cahier des charges de lot.</p>
<p align="center">NPL</p> <p align="center">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	Non réglementé.
<p align="center">NPL</p> <p align="center">STATIONNEMENTS</p>	Non réglementé.
<p align="center">NPL</p> <p align="center">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	Non réglementé.
<p align="center">NPL</p> <p align="center">DESSERTE ET VOIRIE</p>	Se référer au cahier des charges de lot.
<p align="center">NPL</p> <p align="center">RÉSEAUX</p>	Se référer au cahier des charges de lot.

NI

Correspond aux espaces naturels comportant des équipements et des activités de loisirs (le Golf Frégate ; le parc du Cannel et le parc du Capelan/les tennis) et aux espaces artificialisés du front de mer constitués de terres rapportées sur la mer (Esplanade du stade Deferrari).

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa de submersion marine. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

Cette zone est soumise à l'aléa ruissellement pluvial. Se référer aux principes règlementaires précisés en dispositions générales du présent règlement.

Cette zone est soumise partiellement à l'aléa feu de forêt. Il conviendra de se référer au PAC annexé au PLU et aux dispositions générales. Ces dispositions s'ajoutent aux règles de zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	

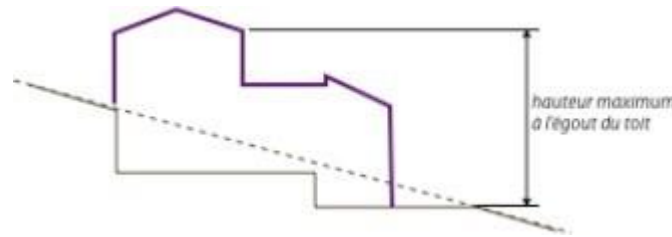
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions d'intérêt public sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	Sont autorisées les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements et installations légères nécessaires aux activités sportives de plein air à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont notamment concernés par ces activités sportives de plein air : Circuit Rustique d'Activités Physique Aménagé, les parcours acrobatiques en hauteur, la Via ferrata, l'escalade en site naturel ainsi que les activités verticales. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

Conditions de mesures

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point bas de la façade avale de cette construction mesurée à partir du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou de l'acrotère.

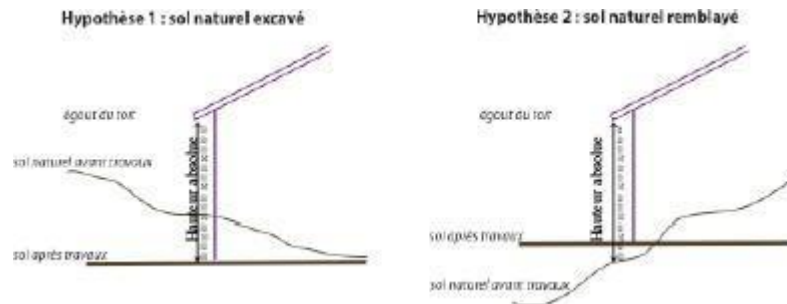


NL
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

Par sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de lademande de permis de construire (hypothèse 1)
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (hypothèse 2)

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



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

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

Hauteur maximale

Non réglementé.

	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction admise dans la zone doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres pour les constructions à usage d’habitation et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l’axe des RD 559 et 559 B - 5 mètres par rapport à la limite d’emprise des autres voies existantes, à créer ou à modifier <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure 5 mètres (distance = Hauteur/2, minimum 5 mètres).</p> <p>Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les piscines. Dans cette bande de prospect de 2 mètres, sont autorisés les aménagements effectués par rapport au terrain naturel type platelage, carrelage, dalle... autour de la piscine.</p> <p>Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.</p> <p style="text-align: center;">IMPLANTATION LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé.</p>
	<p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>
<p style="text-align: center; font-size: 2em;">NL</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p style="text-align: center;">CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES</p> <p>Rappel :</p> <p>Les autorisations et déclarations préalables peuvent être refusées ou n’être accordées que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments et des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p style="text-align: center;">VOLUME</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage. Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Les toits à une ou trois pentes si elles sont collées à un autre bâtiment, à deux, quatre pentes.</p>

Les toitures terrasses (accessibles) à conditions qu'elles soient situées en dehors des prospects tels que définis dans la partie "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Les toitures planes doivent permettre l'évacuation totale des eaux de pluies.

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

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

Les tuiles devront être de type « canal ». Les toitures en tuiles plates ne sont autorisées en rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

L'installation des panneaux solaires sur la toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de couverture. En cas d'impossibilité technique, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture tout en présentant la même pente et être le plus proche possible de la toiture. Les capteurs solaires en toiture doivent être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments du toit et de la façade sous-jacente (ouvertures, ...). La surface des panneaux solaires est limitée à 30% de la surface totale des pans de la toiture concernée, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

MATERIAUX, REVETEMENTS ET ASPECT EXTERIEUR

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Revêtements : les enduits naturels ou mécaniques doivent présenter un aspect lisse et mat, frotté fin, lissé à la truelle ou gratté, sans aspérités supérieures à la granulométrie du sable de finition (tamis 2,5 maxi).

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité, appliqués au balais, jetés à la truelle ou projetés mécaniquement sans talochage, les tyroliennes, les revêtements plastiques épais et semis épais non lisses et non mats. Ces dispositions s'appliquent aux bétons moulés et architectoniques. Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville produits par l'étude de coloration. Lorsque la couleur est obtenue par peinture de l'enduit, les peintures ou badigeons doivent présenter un aspect mat. La coloration doit dans tous les cas (neuf ou rénovation), respecter et mettre en valeur les éléments de modénature (soubassements, chaîne d'angle, corniches et moulures d'encadrement, génoise...) ainsi que les éléments ponctuels (menuiseries, persiennes, ferronneries...). Les harmonies de couleur doivent être établies sur la base des nuanciers de la ville. Les éléments d'ornementation brillants peuvent être autorisés au cas par cas par l'Architecte conseil (faïences, céramiques...). Dans tous les cas les choix retenus en matière d'enduits et de couleur doivent être explicités en détail dans la demande de permis ou dans la déclaration préalable de travaux.

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

	<p>Les séchoirs pour le linge ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques. Les conduits d'aérations, de cheminée, vide ordure... etc, doivent être coffrés.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES ET SOUTÈNEMENT</p> <p>Elles doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par des haies vives, - Par des grillages doublées de haies vives. <p>L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Les clôtures devront être aussi transparentes que possible dans le paysage et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. Les clôtures constituées de murs pleins, de murs bahuts ou de grilles sont interdites. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage : courbes de niveaux, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. Les clôtures pourront être constituées de grillages agricoles ou forestiers.</p> <p>Mur de soutènement</p> <p>Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentement antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.</p> <p>Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.</p> <p>Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.</p> <p>Les murs existants en pierre devront être maintenus et restaurés.</p>
<p style="text-align: center;">NL</p> <p style="text-align: center;">STATIONNEMENTS</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.</p>
<p style="text-align: center;">NL</p> <p style="text-align: center;">ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol et de haute tige.</p>
<p style="text-align: center;">NL</p> <p style="text-align: center;">DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>Desserte</p> <p>Les caractéristiques des accès et voirie doivent répondre aux exigences de sécurité, et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur de chaussée ouverte à la circulation minimale de 4 mètres.</p> <p>Voirie</p> <p>Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la</p>

	<p>destination des aménagements ou constructions envisagés.</p> <p>Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
<p>NL RÉSEAUX</p>	<p>1- Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes</p> <p>2- Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Dans le cas où le réseau collectif n'existe pas encore, les constructions, installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.</p> <p>3- Eaux pluviales</p> <p>Se référer à la partie « Gestion des eaux pluviales » dans les « dispositions générales ».</p> <p>4- Réseaux divers</p> <p>Pour toute opération immobilière nouvelle et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu quand les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>De plus, sont autorisées les canalisations (conduites enterrées et installations annexes de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les enfouissements et exhaussements inhérents à leur construction et interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

G- ANNEXES

Définitions complémentaires

Exploitation agricole

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Construction directement nécessaire à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité des bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Centre équestre

L'activité équestre est reconnue comme activité agricole dès lors qu'il s'agit d'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles (art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime). Toutes les activités de la filière équine ne sont pas des activités agricoles, au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les activités équestres reconnues agricoles sont :

- L'élevage des équidés (chevaux de sang, chevaux de course, poneys, ânes, mules...)
- L'entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension)
- Le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail (les cavaliers professionnels...)

L'activité équestre est reconnue comme activité agricole sous conditions depuis la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (modifiant l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime). Seules les constructions liées et nécessaires à ces activités sont autorisées en zone agricole.

Dispositions constructives relatives au risque incendie

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- Soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure.
- Soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- Seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et muni d'un pare-étincelles en partie supérieure.

- Seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- Des dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres.
- D'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer.
- D'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire – aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.



VILLE DE BANDOL

***REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME***

**TOME 1
4.3 Liste des
emplacements
réservés**

**Arrêté le 17/11/2023
Approuvé le 23/05/2025**



Mairie de Bandol
1 Place de la Liberté
83150 BANDOL
Tél : 04 94 29 12 30
www.bandol.fr



VILLE DE BANDOL

***REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME***

**TOME 1
4.4 Liste du
patrimoine à
préservé L.151-
19 du CU**

**Arrêté le 17/11/2023
Approuvé le 23/05/2025**



Mairie de Bandol
1 Place de la Liberté
83150 BANDOL
Tél : 04 94 29 12 30
www.bandol.fr



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BANDOL

TOME I

PIÈCE 4.4

LISTE DU PATRIMOINE À PRÉSERVER L.151-19

PIÈCES ÉCRITES

ARRÊT LE 17 NOVEMBRE 2023

APPROBATION LE 23 MAI 2025

Préambule

L'article 151-19 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme opposable a identifié 56 constructions et sites réparties sur le territoire communal qui par leurs caractéristiques présentaient un intérêt et de ce fait leur enveloppe extérieure devait rester identique.

La commune a remanié cette liste pour plusieurs raisons :

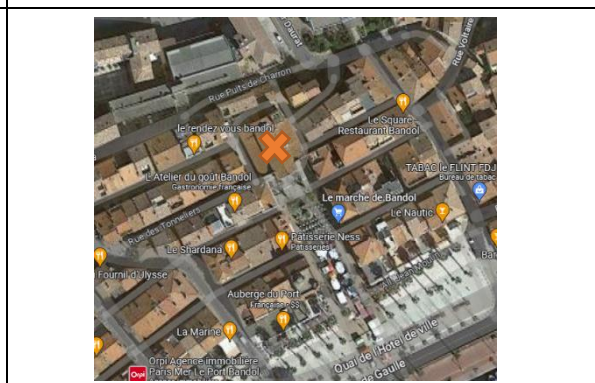
- Une construction a été mal référencée ;
- Deux constructions sont listées avec une mauvaise section ;
- Une construction est sur la liste mais n'est pas identifiée sur le plan de zonage du PLU opposable ;
- Certaines constructions sont référencées sur la liste et le plan de zonage mais ne présentent pas des caractéristiques architecturales particulières ;
- D'autres constructions méritent d'y figurer.

Désignation :	Eglise paroissiale Saint-François de Sales	1
----------------------	---	----------

Adresse :	Place d'Estienne d'Orvès	
	Référence cadastrale :	AI 140

EDIFICE URBAIN	
Type :	Chapelles et lieux de culte
Date :	Milieu du XIX siècle
Descriptif	L'édifice mesure 34 mètres de long, 9 mètres de large, 12 mètres de haut et le dôme du chœur culmine à 16 mètres. Elle domine les places d'Estienne-d'Orves et de la Liberté. L'église, sous sa forme architecturale, est classée monument historique le 23 août 1990.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIEENNE (source Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : paroisse.frejustoulon.fr)

(source : monumentum.fr)



Désignation :	Rempart du fort	2
----------------------	------------------------	----------

Adresse :	Avenue du château	
	Référence cadastrale :	AI 358

EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
---------------	---

Date :	Fin du XVI siècle
---------------	-------------------

Descriptif	Les restes du fort ou château couronnent la tête d'une éminence rocheuse en poudingue ocre incrusté de gros blocs de basalte, à environ 25m d'altitude. Les vestiges monumentaux actuels, encore bien apparents vus de l'extérieur, sont ceux des escarpes du front sud et du front est de l'ancien fort de 1594-1596.
-------------------	--

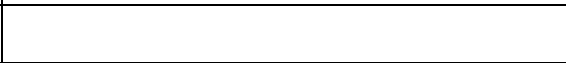
État du bâti / état sanitaire	Bon état
--------------------------------------	----------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)

VUE AERIENNE
(source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)



Désignation :	Port des Engraviers dit port Athéna	3
----------------------	--	----------

Adresse :	Boulevard Gravier	
	Référence cadastrale :	BK 66

EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--

Type :	Éléments patrimoniaux et architecturaux
---------------	---

Date :	Début des travaux de la jetée : fin 1968 ; Construction du bassin du port en 1969.
---------------	--

Descriptif	<p>Le port des Engraviers est situé à l'ouest de la commune de Bandol, au pied de la résidence Athéna Port sur le domaine des Engraviers, un ensemble d'immeubles résidentiels. Le port comprend un unique bassin de plan rectangulaire d'une contenance de 0.4 hectare. Il est protégé au sud par une jetée en enrochements de 160 mètres de long. Les bateaux sont amarrés directement sur les quais en maçonnerie et béton. Le port est équipé d'une cale de halage. Le port privé est réservé aux résidents et il peut accueillir 75 bateaux.</p> <p>Les matériaux utilisés pour la construction du port sont le béton et la pierre.</p>
-------------------	--

État du bâti / état sanitaire	Bon état
--------------------------------------	----------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Résidences Athéna	4
----------------------	--------------------------	----------

Adresse :	1390 Boulevard des Graviers	
	Référence cadastrale :	BK 66 et BK9

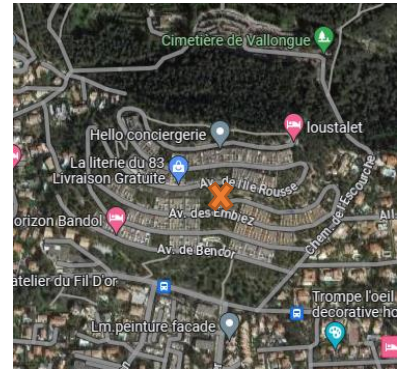
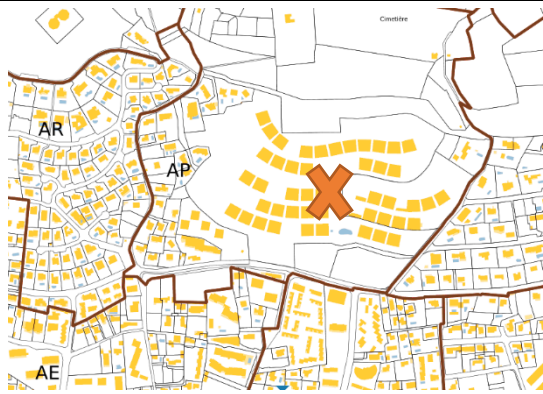
EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments architecturaux touristiques
Date :	La première résidence, à l'ouest, a été achevée en 1969. La seconde résidence, située au niveau du port, a été achevée en 1973. La réalisation de ces édifices s'inscrit dans le contexte de développement touristique du littoral du Var.
Descriptif	<p>La première résidence, issue du programme « Athéna Résidence Hôtel », forme une barre horizontale de trois étages, dont l'impression est renforcée par une ligne décorative sombre entre chaque étage. Elle se compose d'un hôtel et de plusieurs studios. La longueur de la résidence dépasse 150 mètres. La façade est construite en béton et est animée que par les loggias agrémentées de menuiserie en aluminium et des volets roulant en bois ou en PVC.</p> <p>La seconde résidence est issue du programme Athéna Port et se situe au pied du port des Engraviers. Elle forme une barre horizontale de plus de 150 mètres de long et compte une dizaine d'étages. Elle se compose de logements annuels et saisonniers. La résidence est également construite en béton.</p> <p>Les deux résidences sont reliées par l'aménagement d'une piscine et de plusieurs jardins. Elles ont obtenu le label « Patrimoine du XX siècle » et elles possèdent aujourd'hui la certification « Architecture contemporaine remarquable ».</p>
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : www.culture.gouv.fr)	



Désignation :	Résidences Katikias	5
----------------------	----------------------------	----------

Adresse :	121 Chemin de l'Escourche	
	Référence cadastrale :	AP 26 et AP68

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments architecturaux touristiques
Date :	La première tranche de travaux a été réalisée entre 1965 et 1977. La seconde a été réalisée en 1979.
Descriptif	<p>Les résidences Katikias sont issues d'un programme de logement en bandes suivant les courbes de niveaux de la colline. En effet, les constructions s'orientent selon la forme des pentes. Le nombre de bandes s'élève à cinq, et se composent de trois niveaux d'appartements en forme de gradins. De ce fait, chaque unité de logement possède sa propre indépendance et une vue de la baie de Bandol</p> <p>La résidence est construite à partir d'une structure de béton armé, et habillée d'éléments de façade préfabriqués en béton. Les sols extérieurs sont en terre cuite. Aujourd'hui, la façade apparaît blanche cernée d'une bande blanche. De loin, les résidences apparaissent comme une bande blanche horizontale.</p> <p>La résidence se compose de 428 logements de deux ou trois pièces, auxquels s'ajoutent un garage et un patio. Le garage est situé au rez-de-chaussée tandis que les logements sont situés au premier étage. Les portes des garages sont aujourd'hui en bois. La plupart des patios sont aujourd'hui couverts. Les logements sont orientés face au sud, permettant aux locataires de faire face à un logement maximal, tout en tirant profit de l'ombre grâce au patio.</p> <p>Les cinq bandes sont séparées de routes en forme de serpent, qui permettent l'accès aux garages par la partie basse et aux logements par la partie haute.</p> <p>Au moment de la réalisation du projet, le programme des résidences Katikias était accompagné du programme de la résidence hôtelière Le Bosquet, qui est aujourd'hui fermée.</p> <p>Les résidences Katikias ont obtenu le label « Patrimoine du XX siècle » et elles possèdent aujourd'hui la certification « Architecture contemporaine remarquable ».</p>
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : www.culture.gouv.fr)



Désignation :	Villa Aimée	6
----------------------	--------------------	----------

Adresse :	Montée Voisin	
	Référence cadastrale :	AL 527

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Seconde moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette villa est située sur la côte est de Bandol. Construite sur trois étages, elle fait face à l'ensoleillement du sud.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

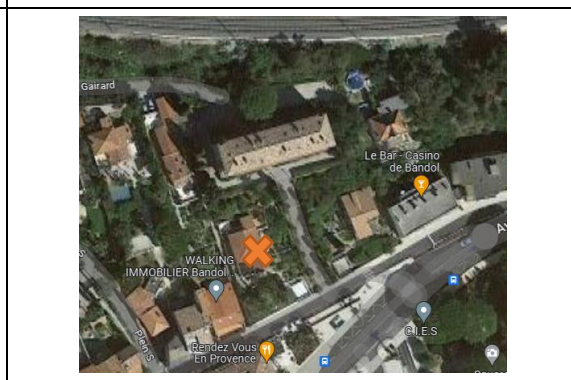


Désignation :	Maison	7
----------------------	---------------	----------

Adresse :	Avenue de la Libération	
	Référence cadastrale :	AK 150

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Seconde moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison est située sur la côte est de Bandol. Elle a la particularité d’être construite dans la longueur. Elle se démarque des maisons environnantes par sa façade rouge et ses volets verts.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	---




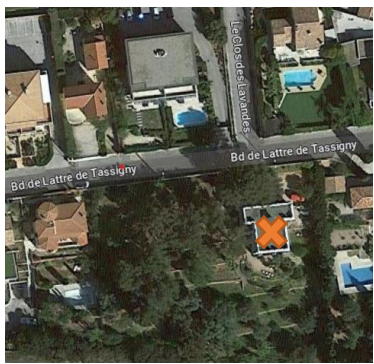
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	8
----------------------	---------------	----------

Adresse :	Boulevard de Lattre Tassigny	
	Référence cadastrale :	AK 309

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	Cette maison en forme de T possède une vue sur la baie de Bandol. Construite sur deux étages, sa façade est en pierre et les volets sont jaune-vert. Elle dispose d'un toit-terrasse. Elle se distingue des maisons aux alentours par la présence de végétation autour du bâti.
État du bâti / état sanitaire	Bon état



PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	9
----------------------	---------------	----------

Adresse :	Rue Docteur Louis Marçon	
	Référence cadastrale :	AK 581

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison se situe au centre d'un terrain vert de plus de 100 mètres de long. Elle est entourée d'ensemble résidentiel. En forme de carré, elle possède des toits à plusieurs niveaux. Sa façade est blanche et elle possède des volets couleur turquoise. Elle est exposée plein sud.
État du bâti / état sanitaire	Bon état


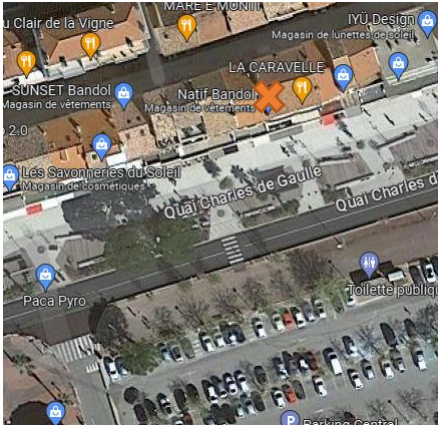
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	10
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Quai Charles de Gaulle	
	Référence cadastrale :	AK 124

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	Cette maison se situe à proximité du port de Bandol, dans un secteur touristique. Elle fait face à une zone piétonne et à la mer de manière directe. Le bâtiment s'inscrit dans un tissu mixte, dense et continu, mais son architecture le distingue des bâtiments qui l'entourent. En effet, le bâtiment compte trois étages, sa façade est blanche et il possède des balcons dont les rambardes sont en forme de pilier.
État du bâti / état sanitaire	Bon état


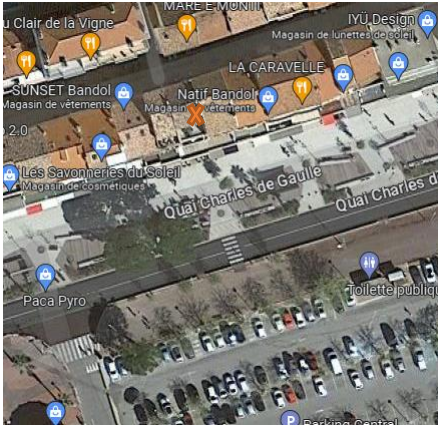
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	11
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Quai Charles de Gaulle	
	Référence cadastrale :	AK 124

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	Cette maison se situe à proximité du port de Bandol, dans un secteur touristique. Elle fait face à une zone piétonne et à la mer de manière directe. Le bâtiment s'inscrit dans un tissu mixte, dense et continu, mais son architecture le distingue des bâtiments qui l'entourent. En effet, le bâtiment compte quatre étages avec un toit-terrasse, sa façade est de couleur blanche et beige et il possède des balcons dont les rambardes sont en forme horizontale.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Palais d'Azur	12
----------------------	----------------------	-----------

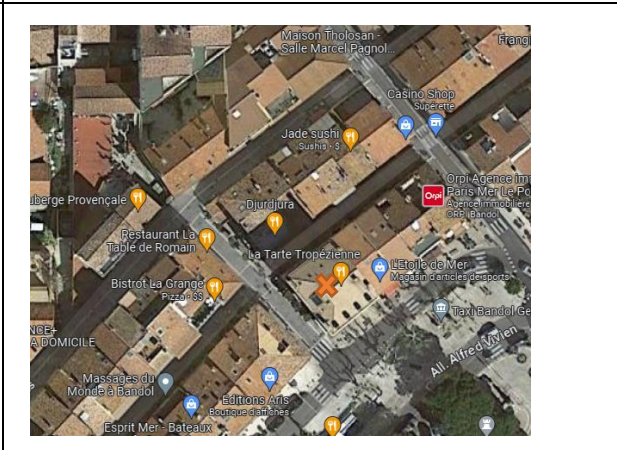
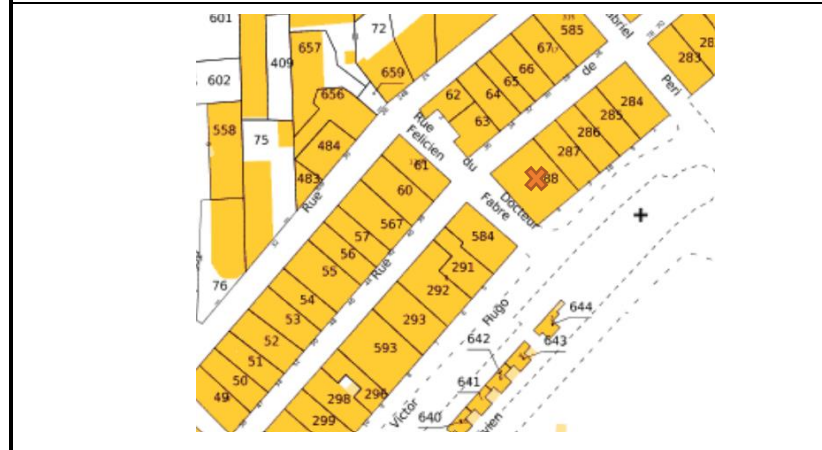
Adresse :	Boulevard Victor Hugo	
	Référence cadastrale :	AI 288

EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif	Le Palais d'Azur est un équipement d'hébergements. Il s'inscrit dans un tissu ancien datant d'avant la Révolution Industrielle. Il se distingue par sa hauteur élevée du fait de la présence de cinq étages. La façade est beige. Le bâtiment possède également un cabinet médical et une agence immobilière au rez-de-chaussée.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)

VUE AERIENNE
(source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)



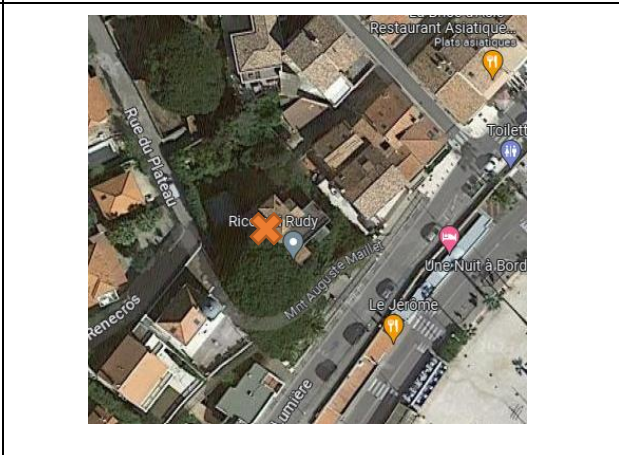
Désignation :	Villa Tartane	13
----------------------	----------------------	-----------

Adresse :	Boulevard Victor Hugo	
	Référence cadastrale :	AI 307

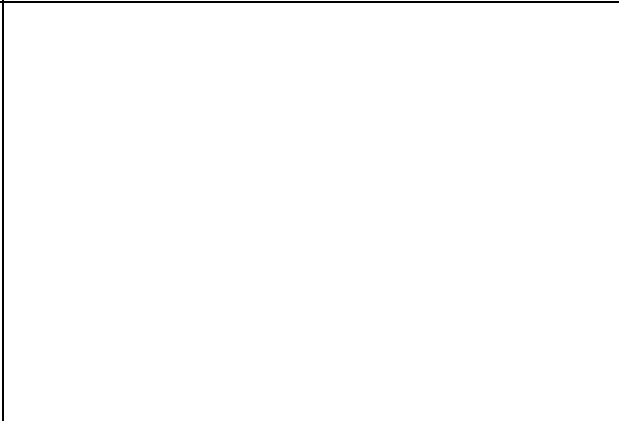
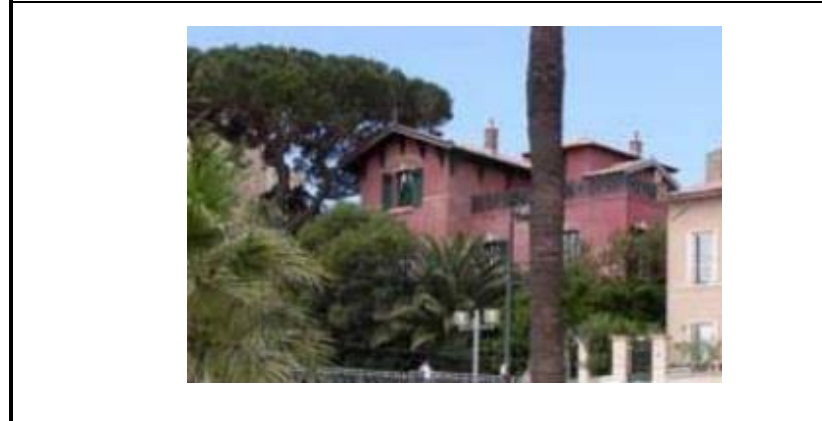
EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--

Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	La Villa Tartane se situe au cœur du centre-ville historique. Possédant son propre espace vert, elle se distingue totalement du tissu urbain environnant. Elle est entourée de végétation typiquement méditerranéenne. Sa façade est de couleur pourpre et ses volets sont bleus et gris. La toiture est à deux versants.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



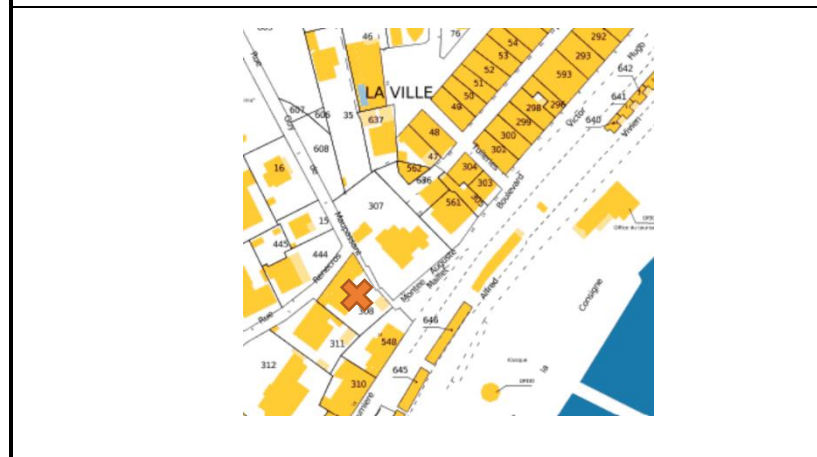
Désignation :	Maison	14
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Rue Renecros	
	Référence cadastrale :	AI 308

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison de façade blanche se trouve à proximité du vieux centre-ville. Une partie de sa toiture est recouverte d'un dôme blanc.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)
--

VUE AERIENNE (source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)
--



Désignation :	Maison	15
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Boulevard Louis Lumière	
	Référence cadastrale :	AI 325

EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--

Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	La maison se distingue de son environnement par ses couleurs. Elle possède une façade blanche, son toit est rouge et ses volets sont verts. Elle se remarque également par sa forme. En effet, il s'agit de la seule maison environnante, les autres bâtiments étant des immeubles. Son terrain est occupé par de la végétation de type méditerranéen.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)



VUE AERIENNE
(source : Googlemaps)





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)
--



Désignation :	Immeuble	16
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Rue Raimu	
	Référence cadastrale :	AI 449 et AI 450

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cet immeuble possède un axe de symétrie situé sur la limite entre les deux parcelles. La façade est de couleur beige et certaines fenêtres sont dotées de balcons avec une rambarde en piliers blancs. Les volets sont blancs sur la partie de l'immeuble située sur la parcelle AI 450 et noirs sur la partie située sur la parcelle AI 449.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIEENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Villa Thalassa	17
----------------------	-----------------------	-----------

Adresse :	Rue Raimu	
	Référence cadastrale :	AI 3

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette villa est construite sur deux étages, avec une façade collée à la chaussée. D'une façade couleur beige, elle possède des fenêtres situées aux coins des murs. Son signe distinctif est son toit. Il possède une forme arrondie.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

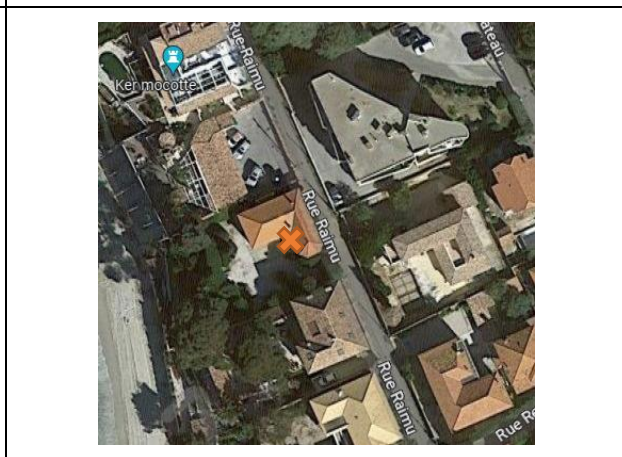


Désignation :	Villa Printania	18
----------------------	------------------------	-----------

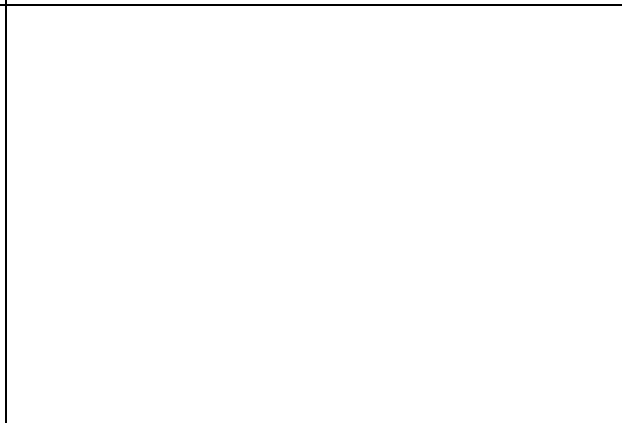
Adresse :	Rue Raimu	
	Référence cadastrale :	AI 3

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette villa dispose d'un étage. Elle possède une façade beige et des volets vert sapin. La façade de la villa est entourée d'espèces végétales. La villa possède également une cour intérieure entourée d'arbres.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

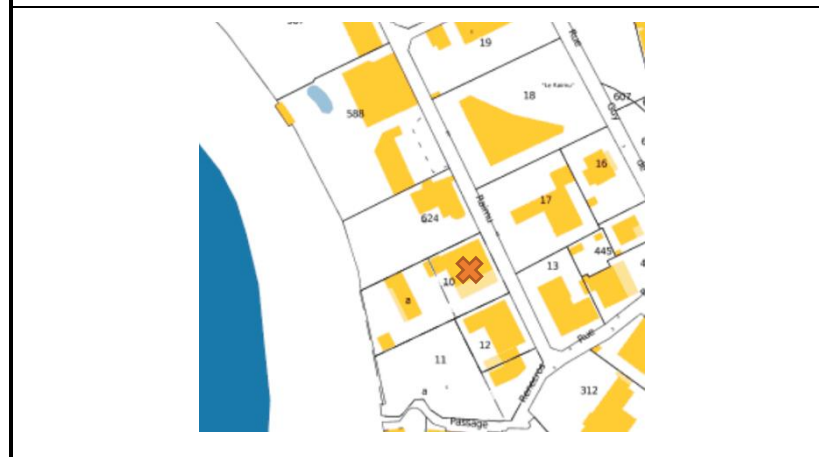


Désignation :	Maison	19
----------------------	---------------	-----------

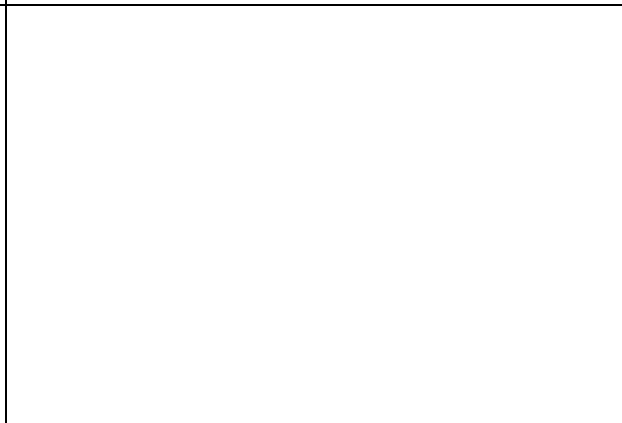
Adresse :	Rue Raimu	
	Référence cadastrale :	AI 10

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison de deux étages possède une façade jaune et des volets verts. Son architecture se distingue par le fait qu'une partie du premier étage n'est pas situé sur l'étage du rez-de-chaussée. Elle est soutenue par des piliers blancs.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	20
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Rue Raimu	
	Référence cadastrale :	AI 620 et AI 621

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette villa est construite sur deux étages et possède un jardin. Sa façade est blanche. L'architecture de la villa se distingue par son entrée sous forme d'arche supportée par des piliers, et par ses fenêtres verticales dont la partie haute est arrondie.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Hôtel le Bandolia	21
----------------------	--------------------------	-----------

Adresse :	Avenue du 11 Novembre 1918	
	Référence cadastrale :	AH 178

EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cet hôtel est classé comme hôtel classique. Il se distingue des bâtiments environnants par sa couleur violette, son retrait vis-à-vis de la chaussée, et son entrée qui se franchit par un escalier dont les rampes sont soutenues par des piliers. La hauteur des fenêtres correspond à la hauteur des murs pour chaque étage et les rambarde des balcons possèdent des motifs.
État du bâti / état sanitaire	Très bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

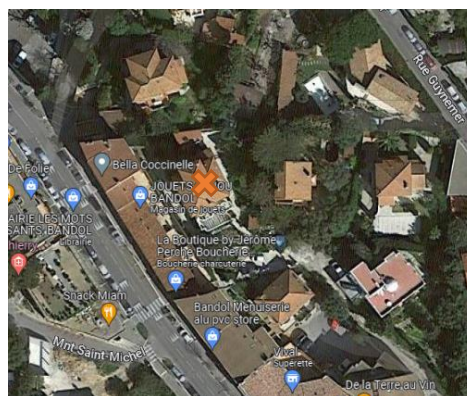


Désignation :	Maison	22
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Avenue du 11 Novembre 1918	
	Référence cadastrale :	AH 545

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette grosse maison entourée d'un jardin se distingue par l'emboîtement de plusieurs blocs carrés. Sa façade est jaune. Elle possède des fenêtres verticales dont le haut est de forme arrondie. Le jardin est entouré de plantes méditerranéennes.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

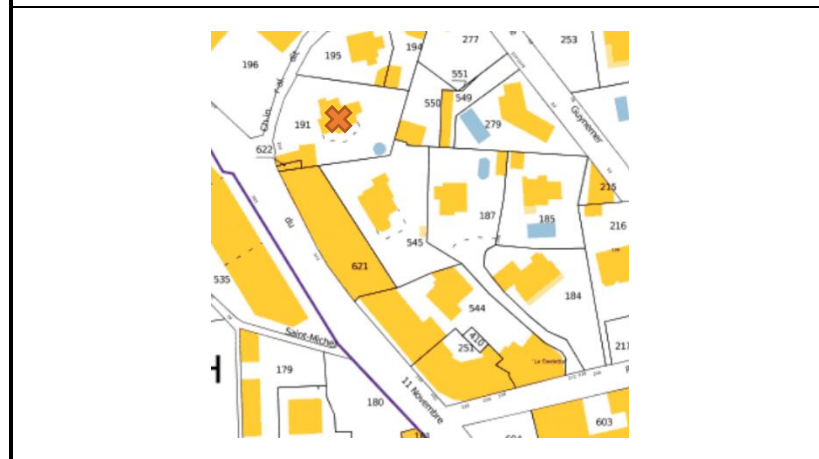


Désignation :	Maison	23
----------------------	---------------	-----------

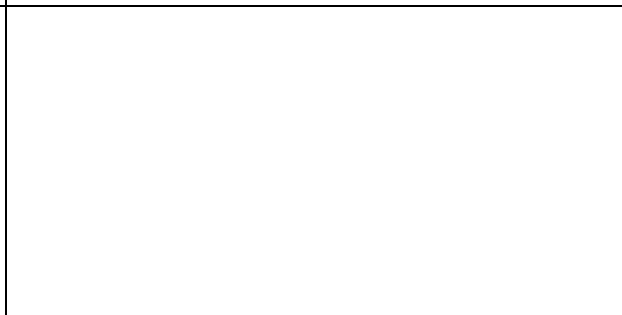
Adresse :	Avenue du 11 Novembre 1918	
	Référence cadastrale :	AH 191

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison possède une façade rose, des fenêtres verticales avec un haut arrondi, et une loggia.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastr.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	24
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Rue du 8 mai 1945	
	Référence cadastrale :	AH 184

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison de deux étages a une façade totalement blanche. Elle dispose d'un toit en terrasse. Elle possède des fenêtres verticales dont le haut est arrondi et n'a pas de volets. De ce fait, elle contraste avec les bâtiments environnants.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



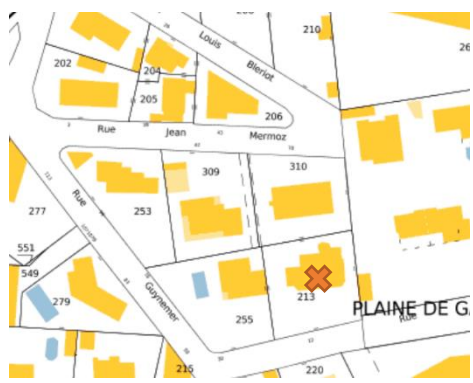

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	25
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Rue Guynemer	
	Référence cadastrale :	AH 213

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	Cette maison de deux étages a une façade rose. Elle dispose d'un toit plat. Elle s'inscrit dans son environnement par sa présence forte de végétation autour d'elle.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	26
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Rue Guynemer	
	Référence cadastrale :	AH 124

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison de couleur beige se distingue par la présence de motifs dessinés sur les façades, par un portrait sculpté sur la paroi au niveau du toit et par la présence d'un toit en forme de clocher.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	27
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Avenue Maréchal Foch	
	Référence cadastrale :	AC 117

EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--



Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
---------------	---

Date :	Première moitié du XIX siècle
---------------	-------------------------------


Descriptif	Cette maison possède un design particulier. Sa façade est de couleur jaune pâle. L'accès à l'entrée se fait en prenant un escalier dont les rampes sont tenues par des piliers. Les fenêtres du rez-de-chaussée sont entourées de sculptures, de même que la fenêtre au niveau du toit. Ce dernier est entouré de rambardes en forme de piliers.
-------------------	--

État du bâti / état sanitaire	Très bon état
--------------------------------------	---------------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---

	
--	---

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

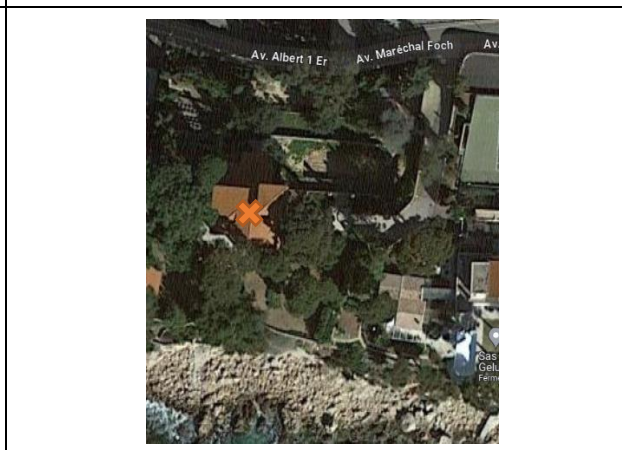
	
---	--

Désignation :	Vialla Mont Joïo	28
----------------------	-------------------------	-----------

Adresse :	Avenue Albert 1 ^{er}	
	Référence cadastrale :	AC 604

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Ce bâtiment se distingue par sa façade rouge, ses volets bleus, son entrée composée de plusieurs arcs de cercle, et son jardin composé de plusieurs palmiers et arbres méditerranéens
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	La Caravelle	29
----------------------	---------------------	-----------

Adresse :	Avenue Albert 1 ^{er}	
	Référence cadastrale :	AC 595

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette villa dont la façade est entièrement blanche se distingue des autres bâtiments environnants par sa localisation sur un terrain plus étendu. Une partie de sa toiture est plate, tandis que l'autre est à quatre pans. Des balustrades sont accrochées aux portes-fenêtres.
État du bâti / état sanitaire	Bon état



PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Clairefont	30
----------------------	-------------------	-----------

Adresse :	Avenue Albert 1 ^{er}	
	Référence cadastrale :	AC 363

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments touristiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cet hôtel à la façade blanc pâle compte trois étages, et possède des volets verts. Le bâtiment est reculé par rapport à la chaussée et il dispose d'une entrée aménagée de palmiers et d'autres végétations de type méditerranéenne.
État du bâti / état sanitaire	Bon état


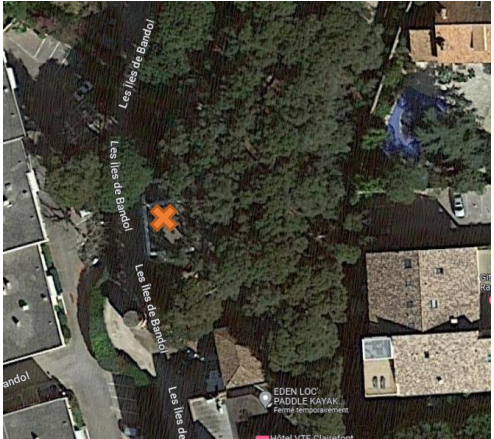
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	31
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Avenue Albert 1 ^{er}	
	Référence cadastrale :	AC 43

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Petite maison blanche, à toiture à deux pentes, entourée d'une forte quantité de végétation.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

	
---	--

Désignation :	Maison	32
----------------------	---------------	-----------

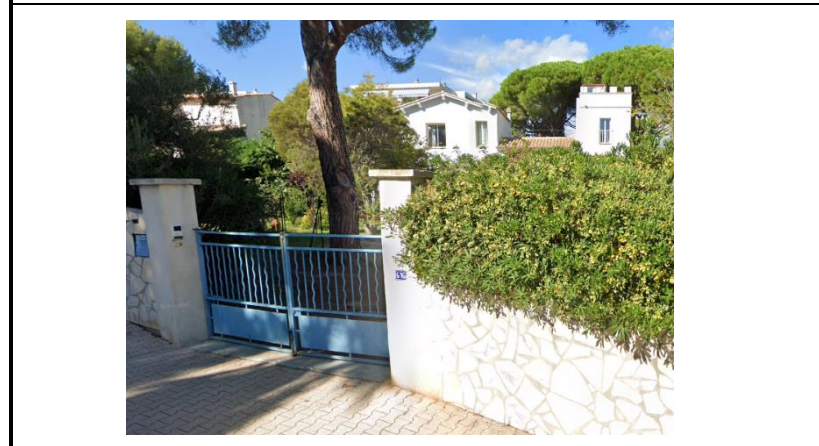
Adresse :	Avenue Albert 1 ^{er}	
	Référence cadastrale :	AC 646 et AC 647

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette maison a la particularité d'avoir deux toitures de forme différente. Dans la partie ouest, la toiture est à deux pans. Dans la partie est, la toiture est plate.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	33
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Chemin Saint-Marc	
	Référence cadastrale :	AH 10

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif	Cette propriété à la façade rose, qui s'appelle Les Cedres, se démarque par sa hauteur qui est plus élevée que celle des bâtiments autour. Elle est entourée de quelques espaces verts. Elle dispose de quelques fenêtres.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

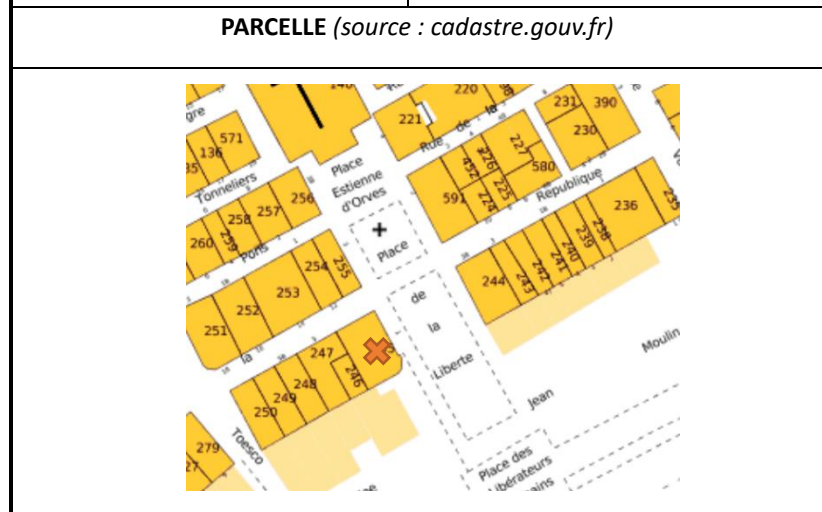
Désignation :	Hôtel de Ville	34
----------------------	-----------------------	-----------

Adresse :	Place de la Liberté	
	Référence cadastrale :	AI 245

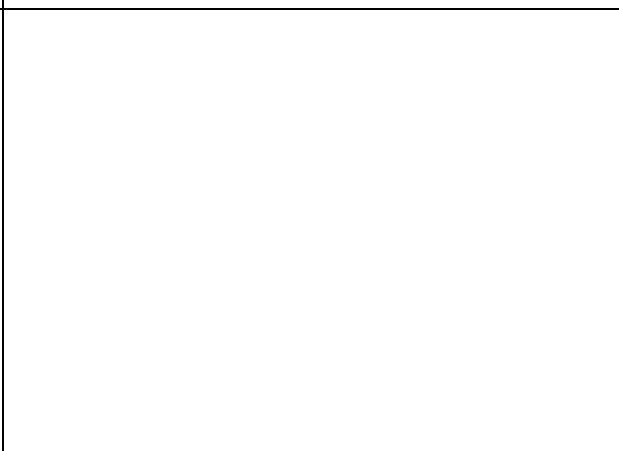
EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	La mairie de Bandol se situe au cœur de la commune, dont la porte donne directement sur le croisement entre la Place de la Liberté et le Quai de l’Hôtel de Ville. Le bâtiment compte quatre étages. La façade est jaune pâle, ce qui lui permet de s’inscrire dans le tissu urbain. Le bâtiment est de forme rectangulaire ; le coin dans lequel se situe la porte d’entrée est arrondi.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

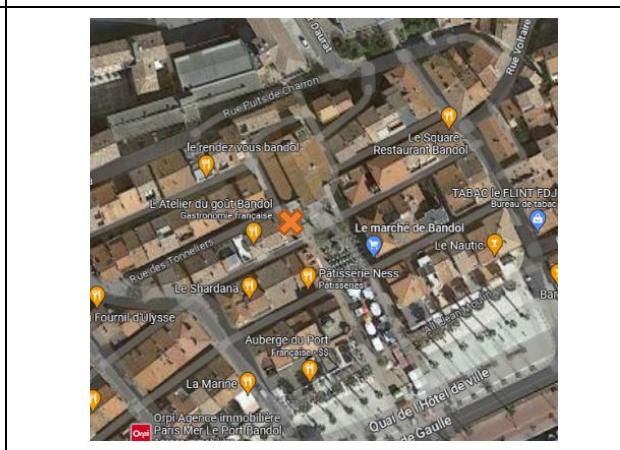


Désignation :	Immeuble	35
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Place d'Estienne d'Orves	
	Référence cadastrale :	AI 256

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif	Cet immeuble se situe à proximité directe de l'église paroissiale Saint-François de Sales. D'une façade jaune pâle, il s'inscrit dans le tissu urbain de la place.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Palais Soledor	36
----------------------	-----------------------	-----------

Adresse :	Avenue de la Libération	
	Référence cadastrale :	AL 197

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif	Cet immeuble se situe à proximité directe de l'église paroissiale Saint-François de Sales. D'une façade jaune pâle, il s'inscrit dans le tissu urbain de la place.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Grand hôtel des Bains	37
----------------------	------------------------------	-----------

Adresse :	Corniche François Fabre	
	Référence cadastrale :	AL 525

EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--

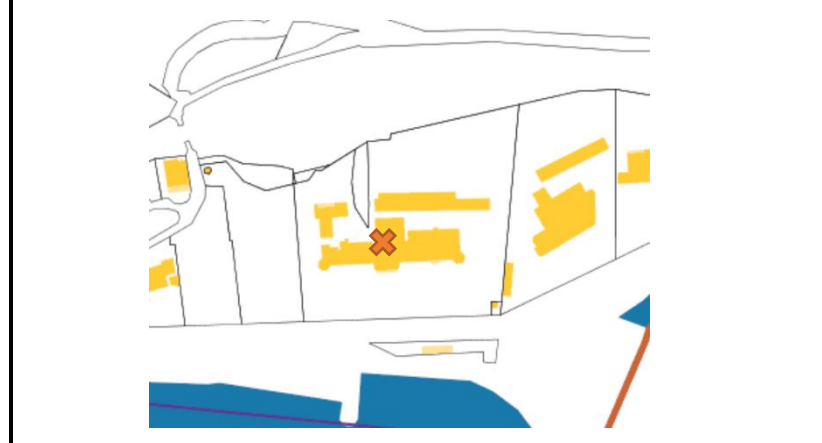
Type :	Éléments touristiques
---------------	-----------------------

Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
---------------	-------------------------------

Descriptif :	Ce grand complexe hôtelier se situe à la frontière entre Bandol et Sanary-sur-Mer. Le bâtiment, qui se divise en trois blocs, compte quatre étages. Son architecture met en avant des arches et des piliers devant chacune des portes-fenêtres des chambres. La façade est rose pâle. L'hôtel dispose d'un toit-terrasse. L'entrée de l'hôtel est aménagée par un chemin, plusieurs palmiers, des buissons et des espaces de détente.
---------------------	---

État du bâti / état sanitaire	Très bon état
--------------------------------------	---------------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Immeuble	38
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Corniche François Fabre	
	Référence cadastrale :	AL 525

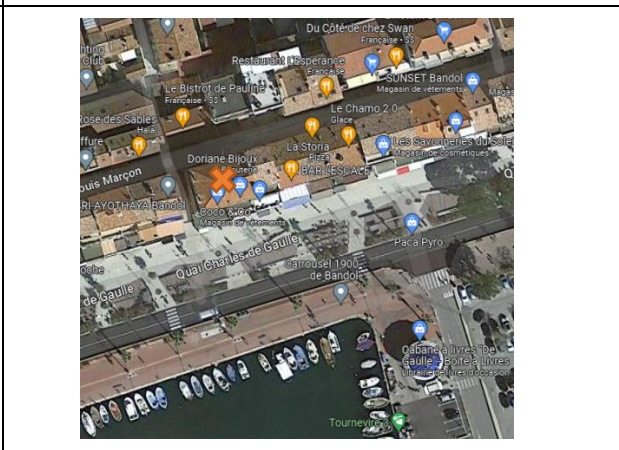
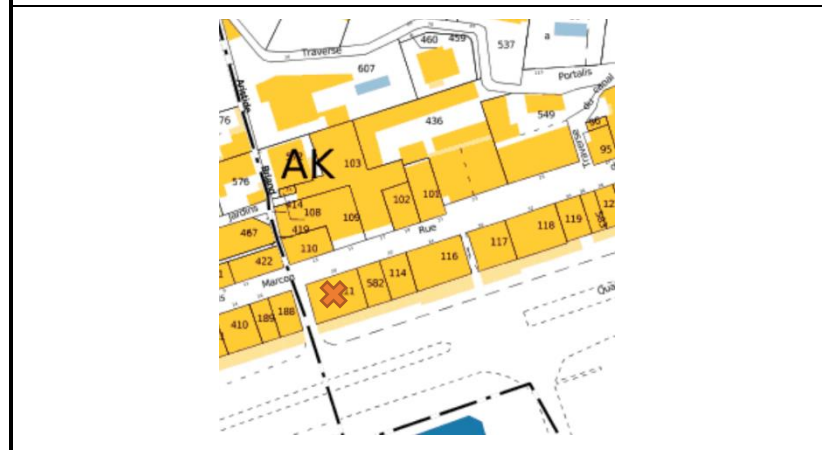
EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet immeuble se distingue par sa hauteur et son nombre d'étages. En effet, avec quatre étages, dont la hauteur est supérieure aux étages des bâtiments autour, il s'impose dans cette portion du quai de Gaulle. La façade est beige, les portes-fenêtres disposent de rambardes et ont des volets verts. L'immeuble se distingue également par son toit à la Mansart.

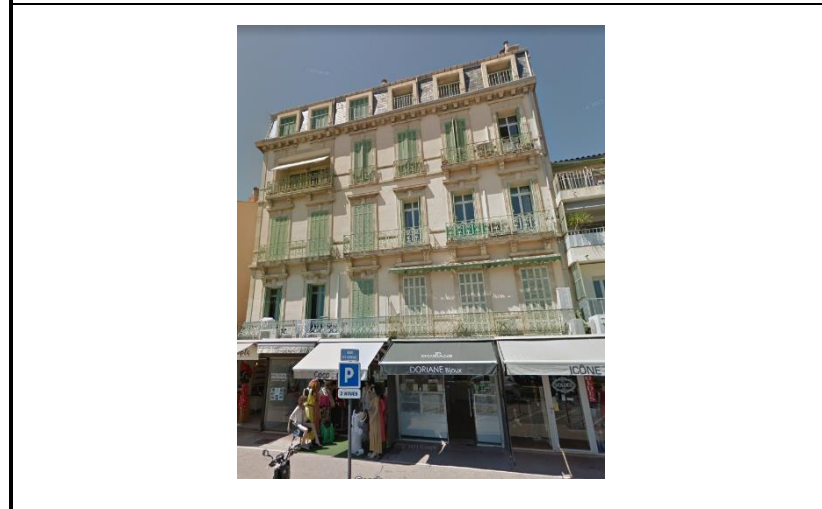
État du bâti / état sanitaire	Bon état
--------------------------------------	----------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)

VUE AERIENNE (source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)



Désignation :	Immeuble	39
----------------------	-----------------	-----------

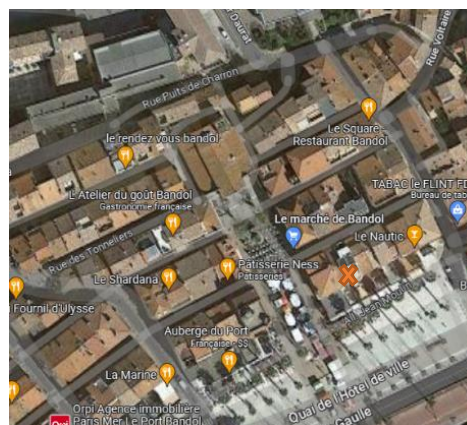
Adresse :	Allée Jean Moulin	
	Référence cadastrale :	AI 242

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet immeuble se distingue par sa largeur, dans laquelle seule une fenêtre ou porte-fenêtre par étage ne peut tenir. Sa façade est blanche. L'immeuble dispose d'un toit terrasse. Il fait face au port.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)



VUE AERIENNE (source : Googlemaps)



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)

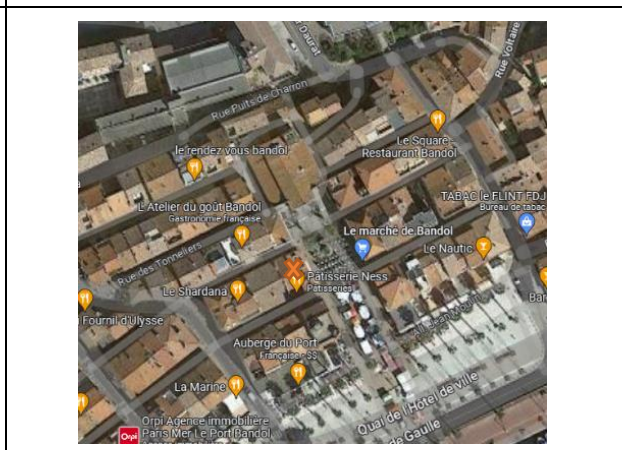


Désignation :	Immeuble	40
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Angle rue de la République / Place de la liberté	
	Référence cadastrale :	AI 255

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet immeuble se situe à proximité quasi directe de l'église paroissiale Saint-François de Sales. D'une façade jaune pâle avec des volets vert pâle, il s'inscrit dans le tissu urbain de la place.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

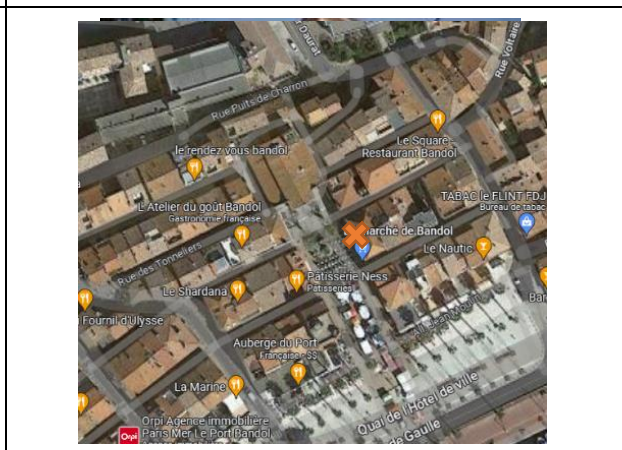


Désignation :	Immeuble	41
----------------------	-----------------	-----------

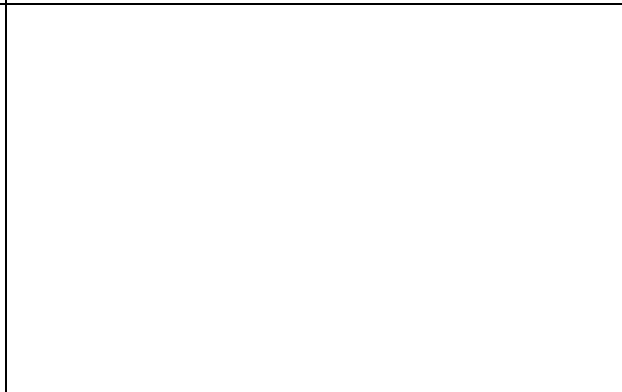
Adresse :	Angle rue de la République / Place de la liberté	
	Référence cadastrale :	AI 591

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet immeuble se situe à proximité quasi directe de l'église paroissiale Saint-François de Sales. D'une façade rose pâle avec des volets gris pâle, il s'inscrit dans le tissu urbain de la place.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---



Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Immeuble	42
----------------------	-----------------	-----------

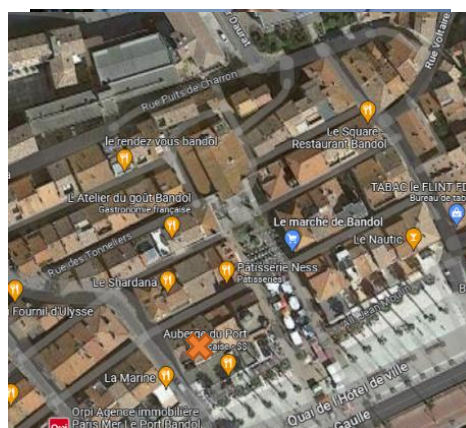
Adresse :	Allée Jean Moulin	
	Référence cadastrale :	AI 249

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet immeuble abrite le restaurant « L'auberge du port ». Il se compose de cinq étages. Un balcon est construit à chaque étage et occupe la largeur de celui-ci. Le rez-de-chaussée est occupé par le restaurant. La façade est jaune et les volets gris pâles.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)



VUE AERIEENNE (source : Googlemaps)




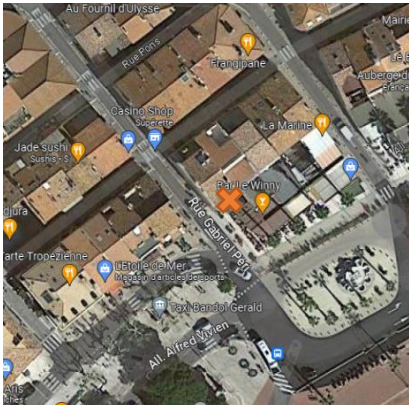
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)



Désignation :	Immeuble	43
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Angle Allée Jean Moulin et Rue Gabriel Péri	
	Référence cadastrale :	AI 283

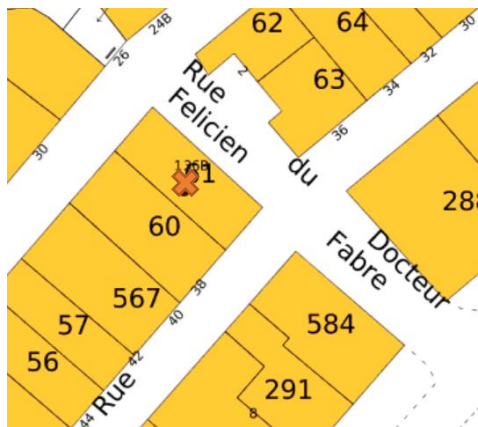

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif :	Cet immeuble possède cinq étages. Au rez-de-chaussée se trouve la société marseillaise de crédit. Au dernier étage, un balcon occupe la largeur de l'immeuble. Cet immeuble se distingue des immeubles qui l'entourent par sa hauteur et par les sculptures entre et autour des fenêtres.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Immeuble	44
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Rue du Docteur Félicien Fabre	
	Référence cadastrale :	AI 61

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif :	Cet immeuble de quatre étages s'impose par sa hauteur. La façade est jaune et les volets sont gris pâle. Un balcon dont les rambardes sont décorées de motifs traverse le premier étage. Les fenêtres des deuxièmes et troisièmes étages disposent de rambardes décorées des mêmes motifs que le balcon. Au rez-de-chaussée se trouve un restaurant.
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Immeuble	45
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Boulevard Victor Hugo	
	Référence cadastrale :	AI 593

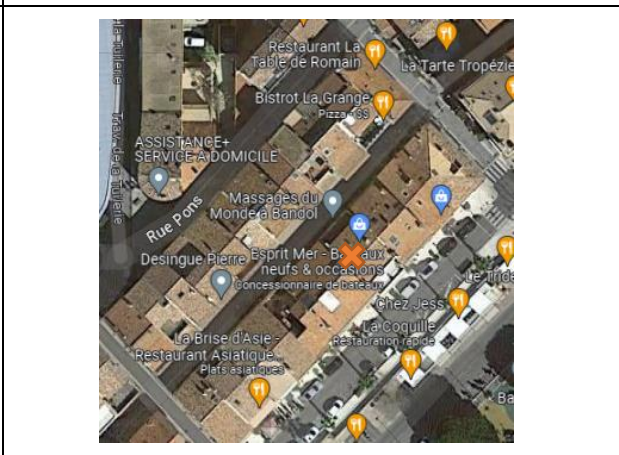
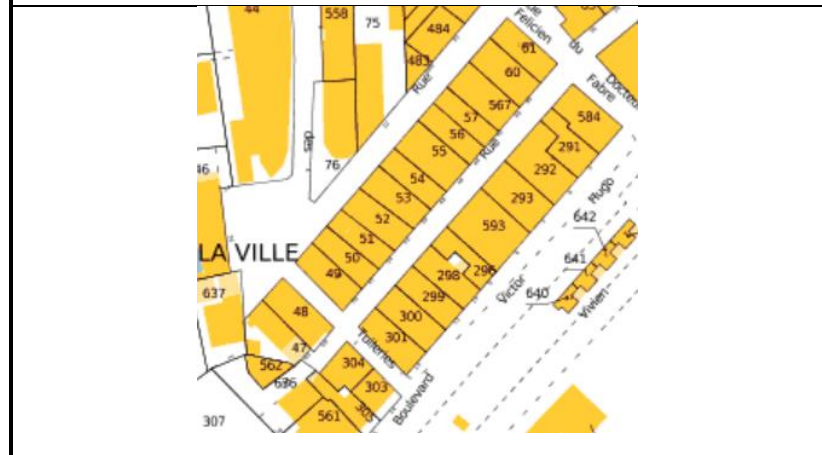
EDIFICE URBAIN

Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif :	Cet immeuble de quatre étages possède une façade couleur saumon. Les portes-fenêtres situées dans la partie avancée du bâtiment possèdent toutes une rambarde, quel que soit l'étage. Dans la partie droite, les portes-fenêtres possèdent un balcon au premier étage, une simple rambarde au deuxième et une loggia au troisième.

État du bâti / état sanitaire	Bon état
--------------------------------------	----------

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)

VUE AERIENNE (source : Googlemaps)






Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)






Désignation :	Maison	46
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Boulevard Louis Lumière	
	Référence cadastrale :	AI 548

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif :	Ce bâtiment se distingue par son architecture sophistiquée. En effet, les deux couleurs de la façade sont le blanc et le rose pâle. Des motifs et des sculptures sont taillés autour des fenêtres et sur la façade. Certaines fenêtres disposent de rambardes composées de motifs ou en forme de pilier.
État du bâti / état sanitaire	Très bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	




Désignation :	Immeuble	47
----------------------	-----------------	-----------

Adresse :	Boulevard Louis Lumière	
	Référence cadastrale :	AI 310

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	XX siècle
Descriptif :	Cet immeuble de trois étages possède une façade rose pâle et un toit plat. Les portes-fenêtres sont légèrement avancées par rapport à la façade. Une sculpture est gravée dans la façade au-dessus des portes-fenêtres du second étage. Une agence FONCIA est située au rez-de-chaussée.
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Hôtel Beau Rivage	48
----------------------	--------------------------	-----------

Adresse :	Allée Vivien	
	Référence cadastrale :	AI 328

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments touristiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cet hôtel de forme carrée a une façade rose. Chaque chambre possède un balcon et dispose d'une vue sur la baie de Bandol.
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Villa la Fresquero	49
----------------------	---------------------------	-----------

Adresse :	Rue Plateau	
	Référence cadastrale :	AI 19

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cette villa à la façade grise et au toit à double versant se distingue par le contournement des fenêtres en blanc et le tracé de certaines formes en blanc sur la façade.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--






Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Villa Gai Soleil	50
----------------------	-------------------------	-----------

Adresse :	Rue Maupassant	
	Référence cadastrale :	AI 16

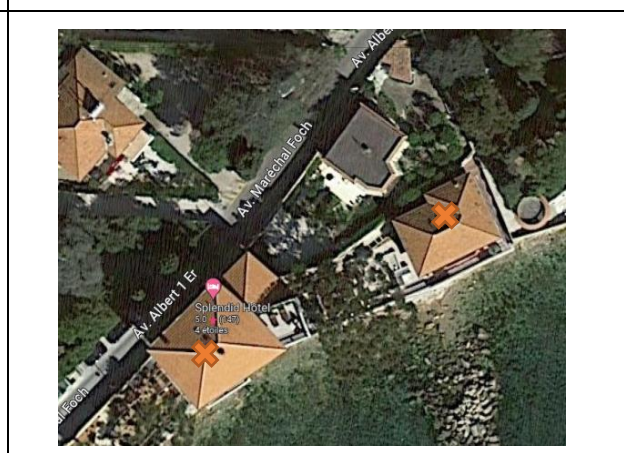
EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cette villa se distingue par sa façade en pierre, ses volets verts, son toit en Mansart rouge et la forte végétation autour.
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maisons	51
----------------------	----------------	-----------

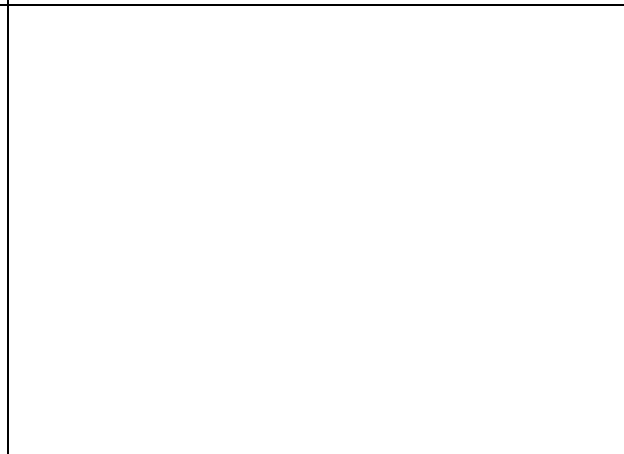
Adresse :	Avenue Maréchal Foch	
	Référence cadastrale :	AC 64

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Ensemble de deux maisons situées à proximité directe du littoral. La plus à l'ouest est composée de cinq étages et sa façade blanche descend jusqu'à la mer. La seconde a une façade rouge. Elle possède deux étages.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---






Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--



Désignation :	Maison	52
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Avenue Albert 1er	
	Référence cadastrale :	AC 596

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Ce bâtiment possède une façade couleur ocre. Il contient deux étages. Il se distingue par une partie de la façade de forme circulaire et de couleur blanche.
État du bâti / état sanitaire	Bon état
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	
Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Jardins de l'Anse de Renecros	53
----------------------	--------------------------------------	-----------

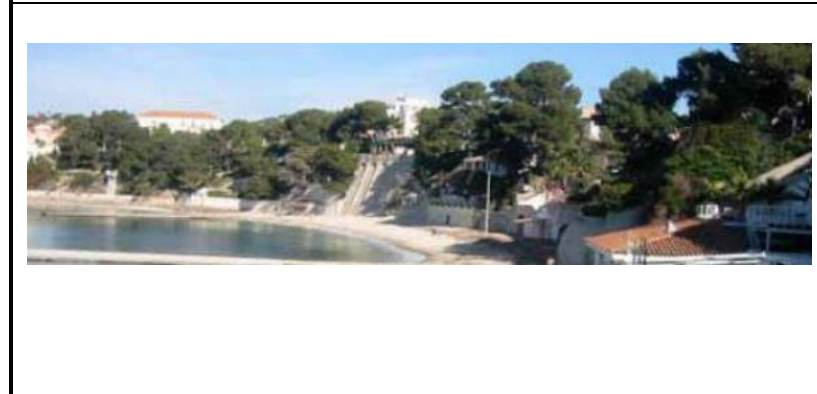
Adresse :	Avenue Albert 1er	
Référence cadastrale :	AI 3 ; AI 11 ; AI 402 ; AI 448 ; AI 449 ; AI 450 ; AI 550 ; AI 551 ; AI 587 ; AI 624	

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments de jardin
Date :	Deuxième moitié du XIX siècle
Descriptif :	Ces jardins forment une ceinture végétale autour de l'Anse. Ils doivent donc à ce titre être préservés.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
--	--





Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)
--



Désignation :	Villa Aigue Marine	54
----------------------	---------------------------	-----------

Adresse :	Corniche Bonaparte	
Référence cadastrale :	AI 405	

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cette villa à la façade couleur saumon est posée sur un socle en pierre qui fait office de sous-sol. Elle possède des volets bleus et des grillages bleus aux fenêtres. Son toit prend la forme d'un toit-terrasse aux rambardes en piliers blancs.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

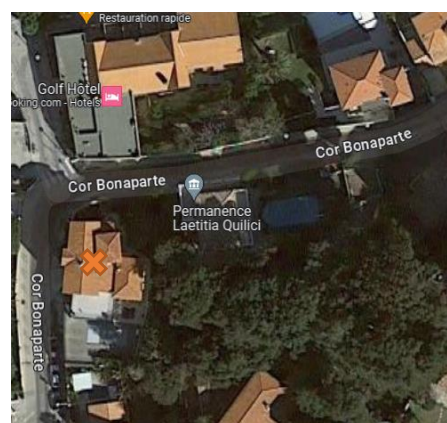
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
	

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
	

Désignation :	Maison	55
----------------------	---------------	-----------

Adresse :	Corniche Bonaparte	
	Référence cadastrale :	AI 366

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Première moitié du XIX siècle
Descriptif :	Cette villa fait face à la mer. Composée de trois étages, elle possède un rez-de-chaussée qui fait office de garage et qui donne directement sur la rue. La partie façade du rez-de-chaussée est beige, celle des premiers et deuxièmes étages est de couleur blanc pâle. Les fenêtres n'ont pas de volet, ce qui garantit la luminosité des pièces de la villa. La villa possède plusieurs balcons délimités par des rambardes en verre.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)**VUE AERIENNE** (source : Googlemaps)**Vue d'ensemble** (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)

Désignation :	Tour Sarrasine	56
----------------------	-----------------------	-----------

Adresse :	Chemin de Poutier	
	Référence cadastrale :	AX 6

EDIFICE URBAIN	
Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Epoque médiévale
Descriptif :	<p>Cette maison de trois étages est mitoyenne aux autres propriétés aux alentours. Sa façade est grise et elle possède un toit monopente. Du lierre entoure la façade. Elle dispose d'une loggia au premier étage.</p> <p>Elle avait une fonction de défense et de refuge. Aujourd'hui, elle a pris l'usage d'habitation, mais a globalement conservé son enveloppe originelle.</p>
État du bâti / état sanitaire	Etat moyen

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	

Désignation :	Tour Sarrasine	57
----------------------	-----------------------	-----------

Adresse :	Chemin de la tour Sarrasine	
Référence cadastrale :	AC 41	

EDIFICE URBAIN	
-----------------------	--

Type :	Éléments patrimoniaux, architecturaux et historiques
Date :	Epoque médiévale
Descriptif :	Cette maison de deux étages au toit monopente possède des volets en bois. Elle avait une fonction de défense et de refuge. Aujourd'hui, elle a pris l'usage d'habitation, mais a globalement conservé son enveloppe originelle.
État du bâti / état sanitaire	Bon état

PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIENNE (source : Googlemaps)
---	---

	
--	---

Vue d'ensemble (source : dossiersinventaire.maregionsud.fr)	
--	--

	
---	--



VILLE DE BANDOL

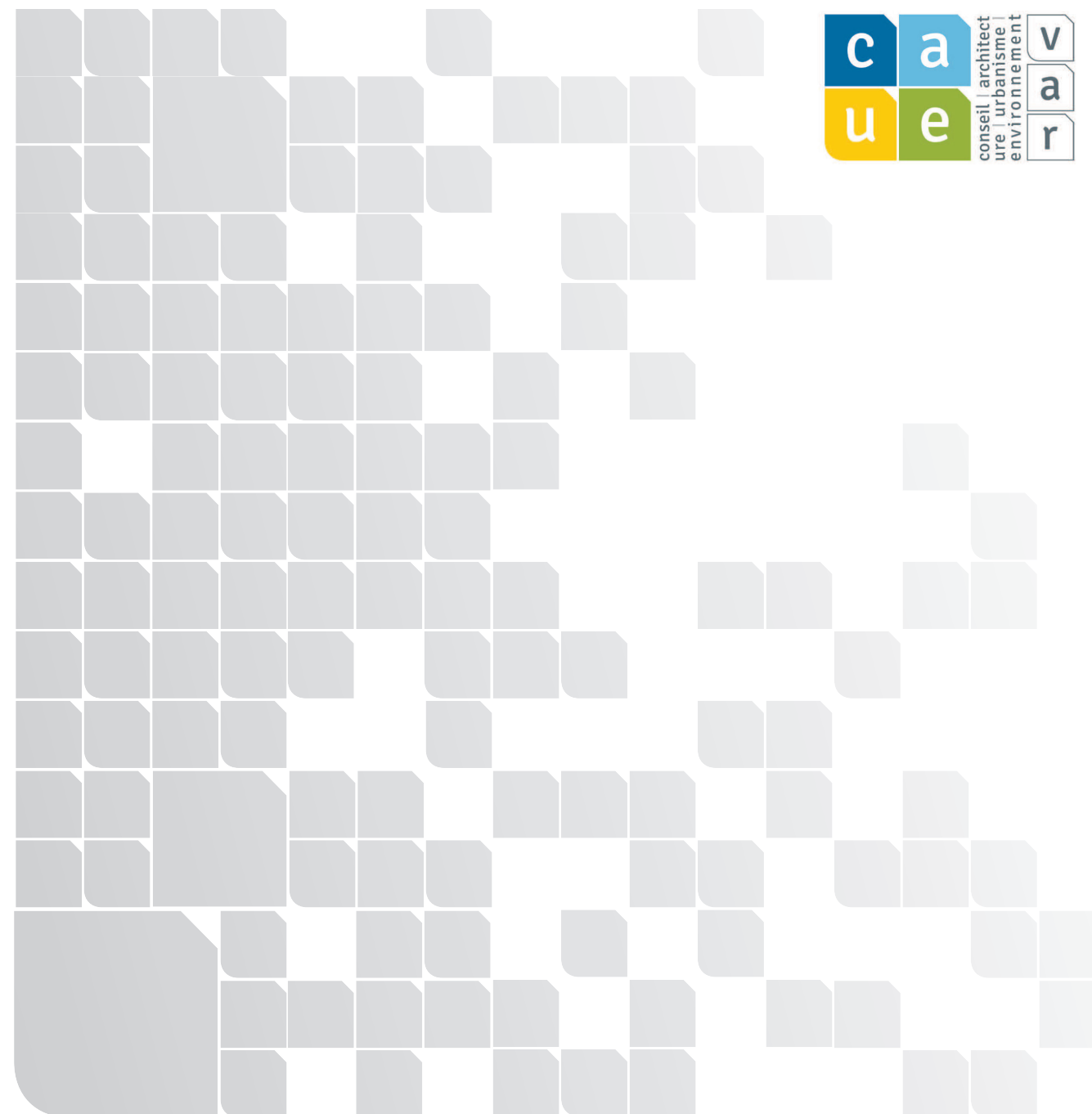
***REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME***

**TOME 1
4.5 Palettes
chromatiques**

**Arrêté le 17/11/2023
Approuvé le 23/05/2025**



Mairie de Bandol
1 Place de la Liberté
83150 BANDOL
Tél : 04 94 29 12 30
www.bandol.fr



COMMUNE DE BANDOL

Palette chromatique

PRÉAMBULE

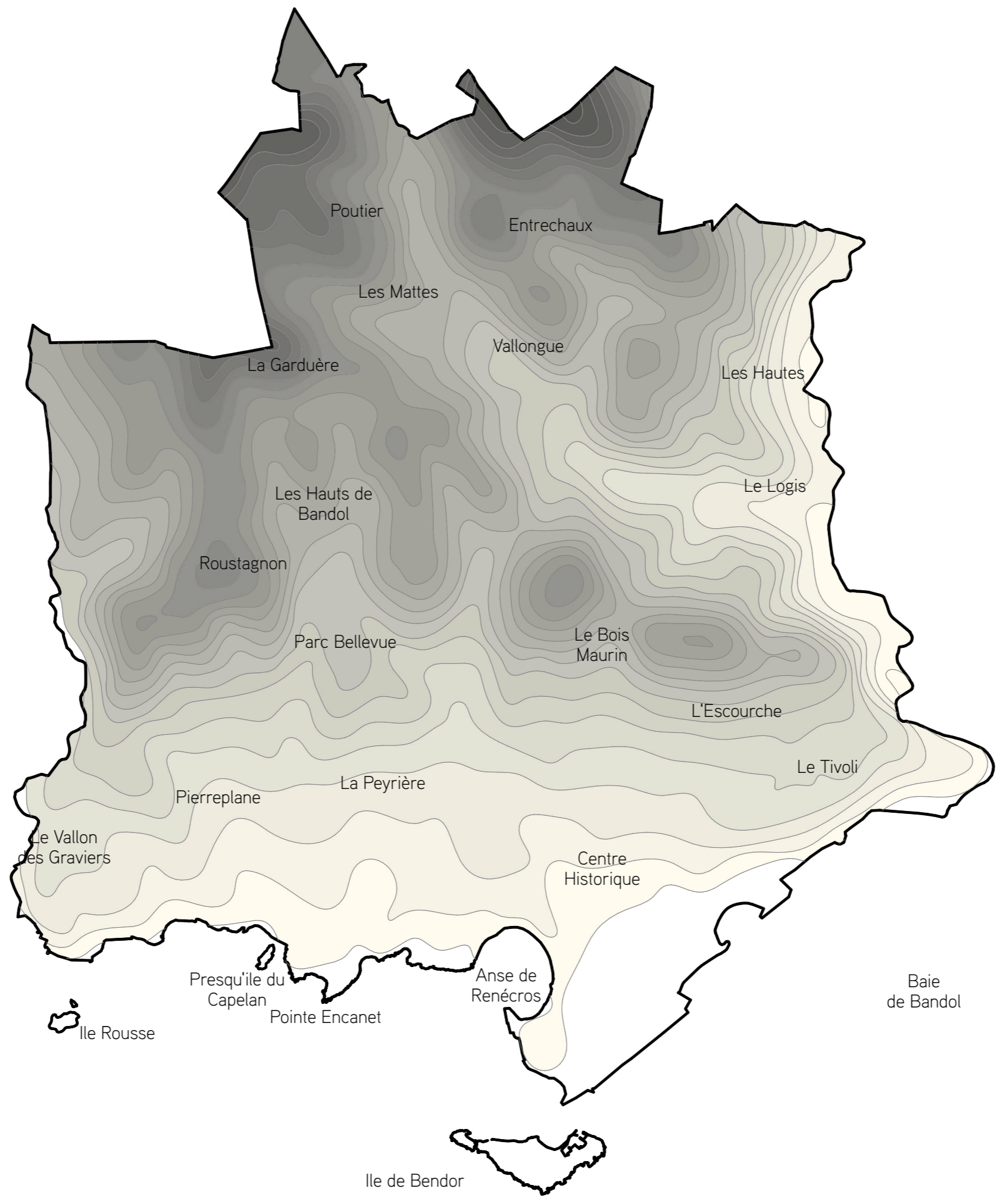
La mise en valeur du patrimoine, outre les formes architecturales, passe également par sa colorimétrie. La mise en couleur des formes est intimement liée aux qualités architecturales du bâti d'une part, mais également à sa localisation.

Dans un souci de respect du caractère propre à chaque époque, nous avons identifié les principaux styles architecturaux sur la commune de Bandol. La palette chromatique s'applique donc au type architectural identifié. Afin d'aider l'utilisateur dans la reconnaissance du style auquel appartient son habitat ou son projet, nous définissons dans cette étude les **caractéristiques** architecturales propres à chaque style.

Nous avons par ailleurs identifié des sites particuliers à la ville qui méritent une attention particulière en termes de colorimétrie car ils sont perceptibles de loin, ils appartiennent, pour nous, au grand paysage.

Quant au type d'ouvrage soumis à ces palettes chromatiques, nous distinguons pour chaque style les éléments suivants : le corps de façade, les modénatures, les ferronneries, les volets, le muret de clôture, grilles et clôtures, les tuiles de toiture.

CARTE TOPOGRAPHIQUE - LES QUARTIERS	06
1. MAISONS DE VILLE DU XVIII ^{ÈME} -XIX ^{ÈME}	08
2. BÂTI DE STYLE ANNÉES 20	14
3. BÂTI DE STYLE RÉGIONALISTE (1930-1950)	20
4. CONSTRUCTIONS TYPIQUES DES ANNÉES 1960-1970	24
5. BÂTI DE STYLE NÉO PROVENÇAL (1980-2000)	28
6. CONSTRUCTIONS DU XXI ^{ÈME}	32
7. SITES DU GRAND PAYSAGE	36
GLOSSAIRE	



COMMUNE DE BANDOL

Carte topographique

Les quartiers

Poutier

Entrechaux

Les Mattes

Vallongue

La Garduère

Les Hautes

Les Hauts de
Bandol

Le Logis

Roustagnon

Parc Bellevue

Le Bois
Maurin

L'Escourche

Le Tivoli

Pierreplane

La Peyrière

Le Vallon
des Gravieres

Centre
Historique

Ile Rousse

Presqu'île du
Capelan

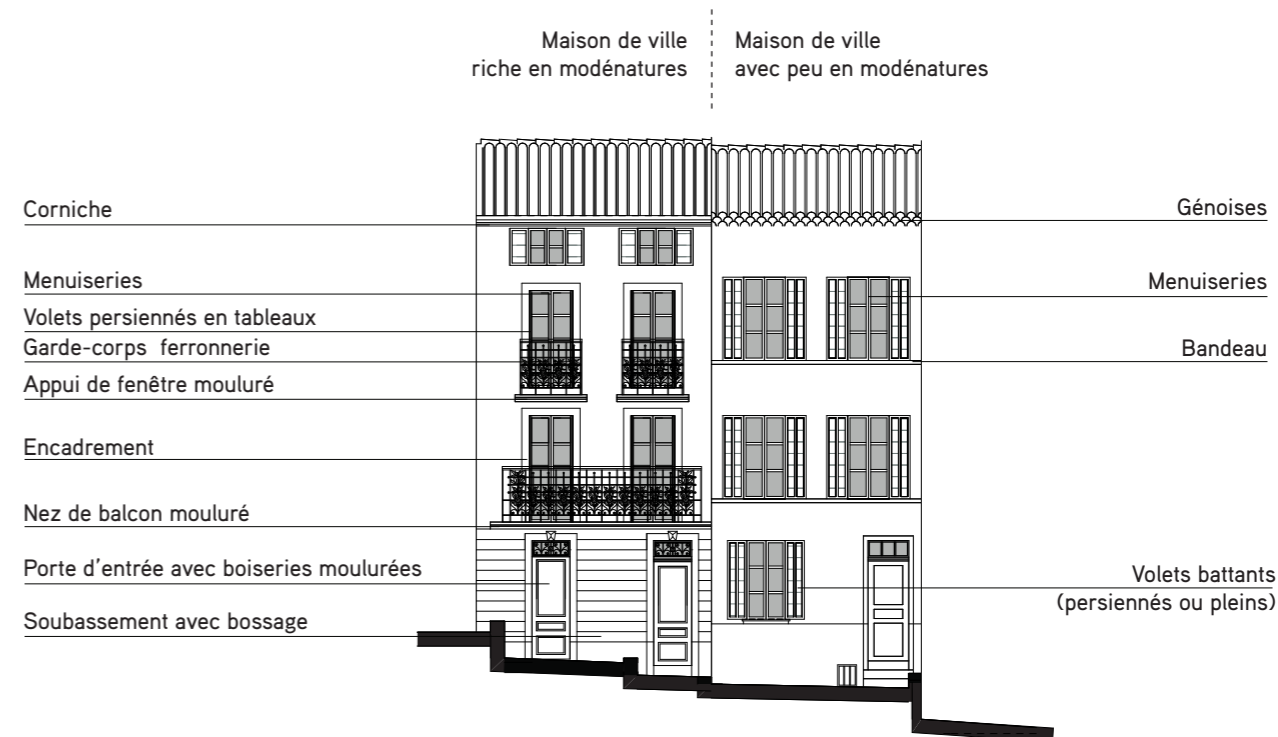
Pointe Encanet

Anse de
Renécros

Baie
de Bandol

Ile de Bendor

1. MAISONS DE VILLE DU XVIIIÈME-XIXÈME



Ce type de maisons de ville se trouve en majorité en centre-ville. C'est un bâti en ordre continu.

Ce sont des maisons à 2 ou 3 étages comportant des rythmes réguliers affirmant une verticalité dans les proportions d'ouvertures et de façades. Les modénatures sont plus ou moins riches. Un certain nombre d'éléments les caractérisent comme les appuis de fenêtres, les génoises ou corniches, les encadrements, les bandeaux moulurés, les volets persiennés.

Façades

Les corps de façades étaient initialement teintés en enduit ou en badigeon de chaux avec des ocres naturelles selon des concentrations variables : ocres rouges, ocres jaunes, terre de Sienne, terre de Sienne brûlée, terre d'ombre.

Ces teintes sont retrouvées avec des badigeons prêts à l'emploi, des peintures silicatées, des enduits fins. **Les choix de couleur doivent tenir compte des maisons adjacentes.**

Aussi, plus les modénatures sont importantes plus les teintes des corps de façades doivent être sobres.

Modénatures

Les modénatures peuvent être contrastées, réalisées en **peinture silicatée, peinture minérale ou badigeon de chaux.**

En revanche, lorsque les encadrements sont en pierre, ils ne devront jamais être peints ou enduits.

Volets

Les volets généralement persiennés sont peints. Ils peuvent être de couleur franche lorsque le fond de façade est de teinte neutre. Ils seront de teinte neutre lorsque la façade est plus colorée.

Menuiseries

Les menuiseries seront dans le ton des volets, ou plus claires sans être blanches : ton gris clair ou crème.

Les matériaux à utiliser

L'enduit à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique est adapté aux constructions anciennes grâce à ses propriétés mécaniques et physiques. En centre ancien, la finition de l'enduit doit être frottassée fin. En finition ou en rénovation, le lait de chaux ou la peinture silicatée est la façon la plus simple et la moins onéreuse d'entretenir la façade. Lesquels offrent une palette de finition de couleur large.

1. MAISONS DE VILLE DU XVIIIÈME-XIXÈME

Palette chromatique

CORPS DE FAÇADES
POUR BÂTI RICHE EN MODÉNATURES

			
PRB Tollens Façade Weber Broutin	Berry 901 TF 204-1 215 Ocre rompu	Ile de France 18 TF 229-1 010 Beige ocre	Gibraltar 757 TF 203-2 203 Cendre beige clair
			
PRB au WB	Plaine de Luçon 11 TF 207-2 230 Doré clair	Val de Loire 20 TF 223-1 007 Ocre orange	Vieux Tuffeau 8 TF 207-2 005 Pierre rosée
			
PRB Tollens Façade WB	Corinthe 589 TF 207-2 044 Brun clair	Athènes 692 TF 206-2 009 Beige	Malte 690 TF 230-1 255 Beige rompu
			
PRB Tollens Façade WB	Picardie 25 086 Ocre rose	Chambord 27 041 Creme	Collioure 28 002 Rose clair
			
PRB Tollens Façade WB	Calédonie 191 TF 216-2 006 Rose foncé	Rose Anjou 7 TF 208-2 224 Beige grisé	Azay le Rideau 26 TF 203-1 226 Rose beige clair
			
Tollens Façade Tollens Viero WB	TF 262-1 420 Cipolin 495 Beige schiste	TF 263-1 3489 Coquille 202 Cendré beige foncé	

			
PRB Tollens Façade Weber Broutin	Copacabana 511 TF 225-1 232 Mordoré	Ton sable 00 TF 223-1 304 Ocre doré	Cote d'Azur 16 TF 203-2 104 Beige ambre
			
PRB Tollens Façade WB	Champagne 17 TF 220-1 049 Ocre rouge	Rose Provence 4 TF 218-2 222 Beige rose	Midi Pyrenées 24 TF 222-2 096 Brun doré
			
PRB Tollens Façade WB	Tolède 865 TF 224-2 313 Ocre rouge moyen	Perigord 35 TF 223-3 303 Terre rouge brun	
			
Tollens Façade	TF 203-1	TF 208-1	TF 208-2
			
Tollens Façade	TF 209-1	TF 210-1	TF 258-1
			
			TF 263-1
			
Matériaux	Tuile canal Veille terre	Tuile canal Panache foncé	Tuile plate dite «marseillaise» rouge

CORPS DE FAÇADES
TEINTES SUPPLÉMENTAIRES
POUR BÂTI AVEC PEU DE MODÉNATURES

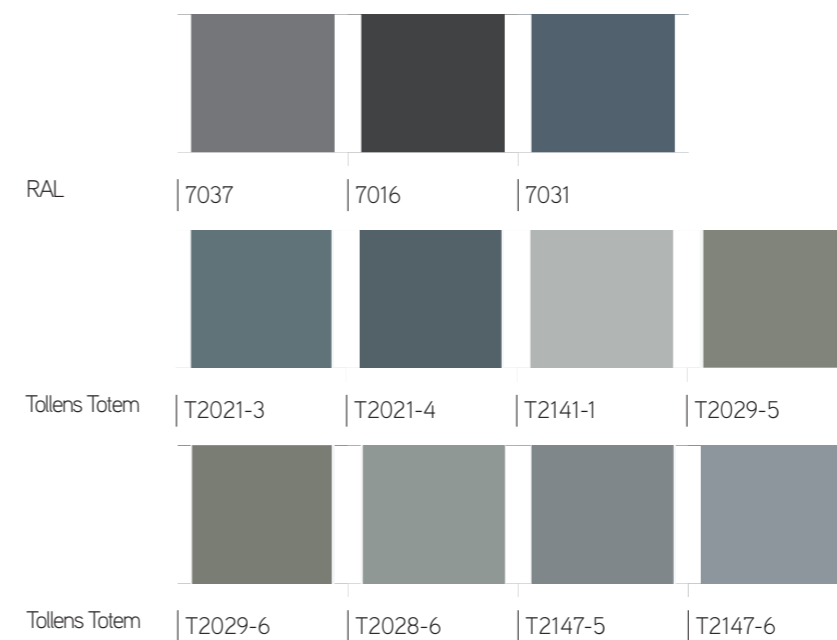
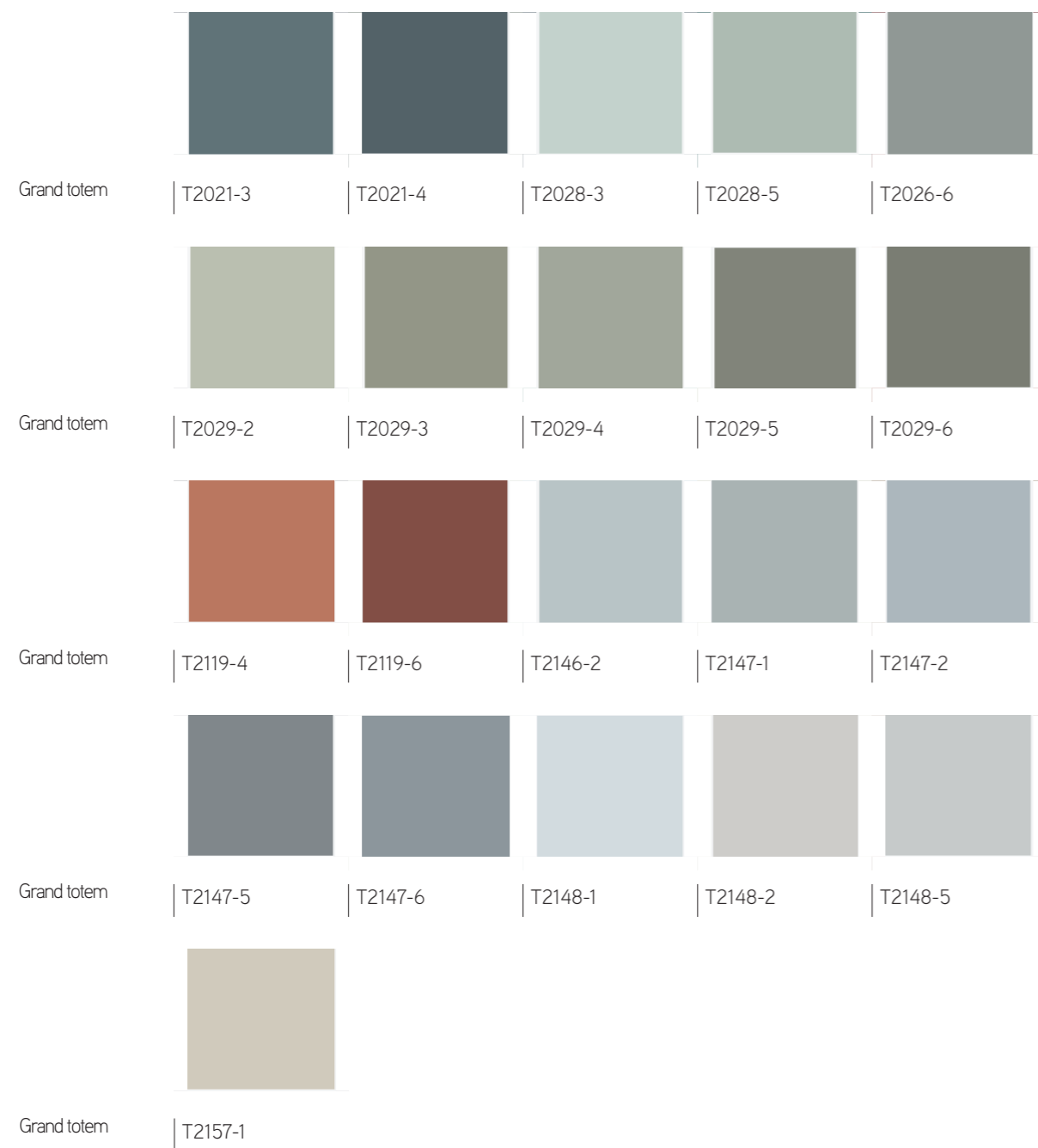
MODÉNATURES

TOITURES

1. MAISONS DE VILLE DU XVIIIÈME-XIXÈME

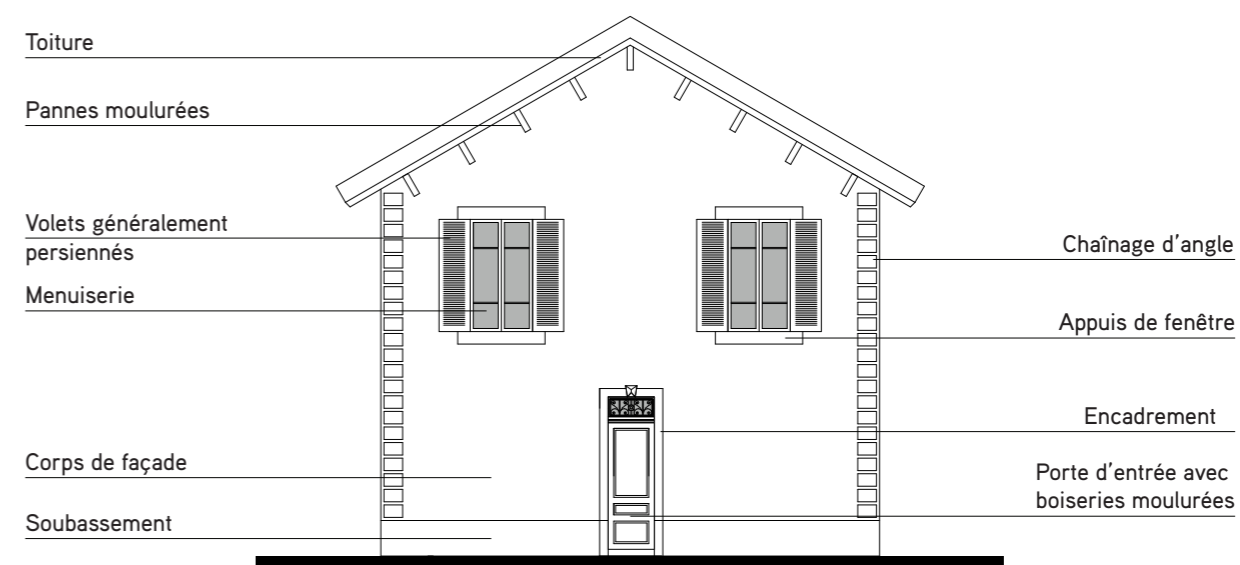
Palette chromatique

MENUISERIES ET VOLETS



SERRURERIE
CLÔTURES ET GRILLES

2. BÂTI DE STYLE ANNÉES 1920



Les bâtiments construits dans les années 20 se caractérisent par des débords de toit avec pannes, chevrons moulurés et sous-face bois. Les pignons sur rue sont généralement composés en symétrie. Les volets sont le plus souvent persiennés.

Façades

Les corps de façades étaient initialement teintés en enduit, en peinture silicatée ou en badigeon de chaux.

Ces teintes sont retrouvées avec des badigeons prêts à l'emploi, des peintures silicatées, des enduits fins.

Modénatures

Les modénatures peuvent être contrastées, réalisées en peinture silicatée, peinture minérale ou badigeon de chaux.

Elles ne pourront jamais être enduites.

Toiture

Les toitures sont composées de tuiles plates, tuiles marseillaises.

Volets

Les volets généralement persiennés sont peints. Ils peuvent être de couleur franche lorsque le fond de façade est de teinte neutre. Ils seront de teinte neutre lorsque la façade est plus colorée.

Menuiseries

Les menuiseries seront dans le ton des volets, ou plus claires sans être blanches : ton gris clair ou crème.

2. BÂTI DE STYLE ANNÉES 1920

Palette chromatique

CORPS DE FAÇADES

PRB	Camargue 37	Corinthe 589	Gibraltar 757	Athènes 692
Tollens Façade	TF 204-2	TF 204-2	TF 203-2	TF 206-2
WB	012 Brun	044 Brun clair	203 Cendre beige clair	009 Beige
PRB	Azay le Rideau 26	Vieux Tuffeau 8	Plaine de Luçon 11	Rose Anjou 7
Tollens Façade	TF 203-1	TF 207-2	TF 207-2	TF 208-2
WB	226 Rose beige clair	005 Pierre rosée	230 Doré clair	224 Beige grisé
PRB	Champagne 17	Calédonie 191	Val de Loire 20	Chambord 27
Tollens Façade	TF 220-1	TF 216-2	TF 223-1	TF 224-1
WB	049 Ocre rouge	006 Rose foncé	007 Ocre orange	041 Crème
PRB	Cote d'Opale 45	Arctique 220	Islande 383	Malte 590
Tollens Façade	TF 257-1	TF 258-1	TF 209-1	TF 203-1
WB	209 Gris bleuté clair	211 Blanc bleuté	091 Gris perle	255 Beige rompu
PRB	Cuba 734	Aquitaine 19		
Tollens Viero	2471 Porphyre rouge	3489 Coquille		
Tollens Façade	TF 221-2	TF 262-1	TF 263-1	
WB	330 Brique rouge	495 Beige schiste	202 Cendré beige foncé	

Grand totem	T2028-3	T2028-5	T2026-6	T2146-2	T2147-1
Grand totem	T2029-2	T2029-3	T2029-4	T2147-2	T2148-2
Grand totem	T2148-1	T2148-5	T2157-1		
Tollens Façade	TF 203-1	TF 208-1	TF 208-2		
Tollens Façade	TF 209-1	TF 210-1	TF 258-1	TF 263-1	

MENUISERIES ET VOLETS

MODÉNATURES

2. BÂTI DE STYLE ANNÉES 1920

Palette chromatique

				
RAL	7037	7016	7031	7048
				
Tollens Totem	T2021-3	T2021-4	T2141-1	T2029-5
				
Tollens Totem	T2029-6	T2028-6	T2147-5	T2147-6

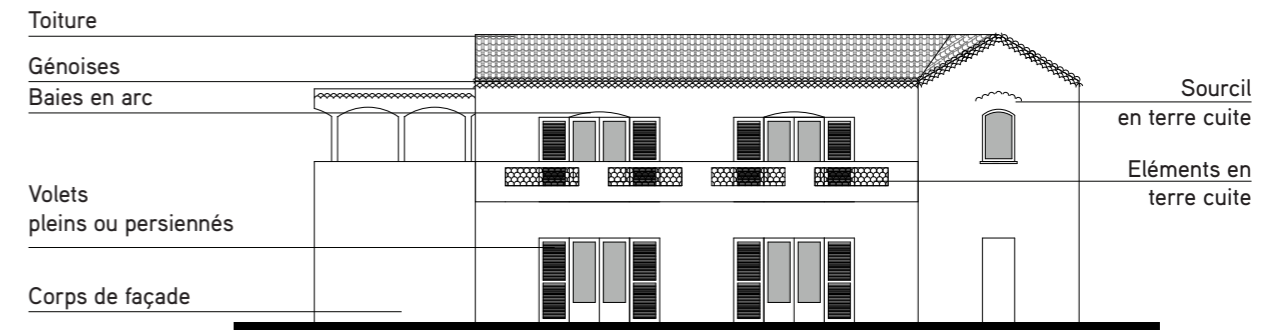
SERRURERIE
CLÔTURES ET GRILLES

Matériaux

| Tuile plate dite «marseillaise» rouge

TOITURES

3. BÂTI DE STYLE RÉGIONALISTE (1930-1950)



Le style régionaliste s'est développé entre les années 1930 et 1945. Il est caractérisé par des bâtiments plutôt massifs, des arches mais aussi des poteaux ronds.

Façades

Les corps de façades étaient initialement teintés en **enduit**. Au fil des années, ils ont été peints généralement en peinture minérale.

Ces teintes sont retrouvées avec des peintures silicatées, des siloxanes ou des enduits fins.

Modénatures

Les modénatures peuvent être contrastées, réalisées en peinture silicatée ou siloxane. Elles ne pourront jamais être enduites.

Toiture

Les toitures sont composées de tuiles plates marseillaises ou tuiles rondes de teinte rouge en centre-ville.

Volets

Les volets sont généralement des volets roulants en bois ou des volets persiennés peints. Ils peuvent être de couleur franche lorsque le fond de façade est de teinte neutre. Ils seront de teinte neutre lorsque la façade est plus colorée.

Menuiseries

Les menuiseries seront dans le ton des volets, ou plus claires sans être blanches : ton gris clair ou crème.

3. BÂTI DE STYLE RÉGIONALISTE (1930-1950)

Palette chromatique

CORPS DE FAÇADES

PRB Tollens Façade Weber	Ton Sable 00 TF 223-1 304 Ocre doré	Tolède 865 TF 224-2 313 Ocre rouge moyen	Kenya 518 TF 226-2 013 Brun foncé	Bocage Vendéen 10 TF 207-3 240 Marron moyen
PRB Tollens Façade Weber	Cuba 734 TF 221-2 330 Brique rouge	Camargue 37 TF 204-2 012 Brun	Ile de France 18 TF 229-1 010 Beige ocre	Cote d'Azur 16 TF 230-2 104 Beige ambre
PRB Tollens Façade Weber	Collioure 28 TF 218-1 002 Rose clair	Midi Pyrénées 24 TF 222-2 096 Brun doré	Champagne 17 TF 220-1 049 Ocre rouge	Rose Provence 4 TF 218-2 222 Beige rose
PRB Tollens Façade Weber	Plaine de Luçon 11 TF 207-2 230 Doré clair	Perigord 35 TF 223-3 303 Terre rouge brun	Corinthe 589 TF 207-2 044 Brun clair	Picardie 25 TF 206-3 086 Ocre rose
PRB Tollens Façade Weber	Copacabana 511 TF 225-1 232 Mordoré	Berry 901 TF 204-3 215 Ocre rompu		
Tollens Façade	TF 203-1	TF 208-1	TF 208-2	
Tollens Façade	TF 209-1	TF 210-1	TF 258-1	

MODÉNATURES

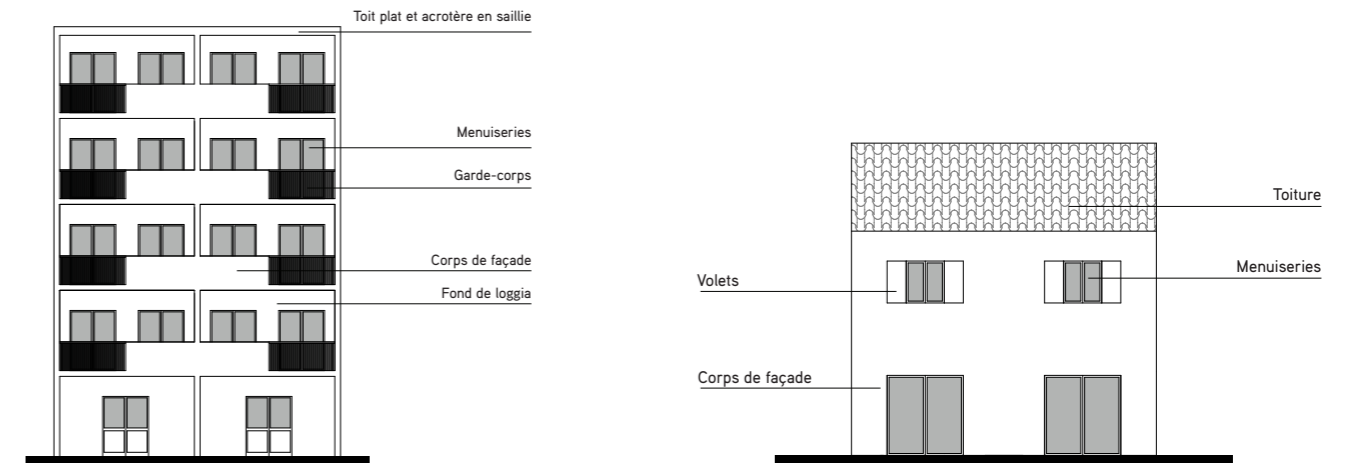
RAL	7016	7039	7043			
Tollens Totem	T2022-2	T2022-3	T2022-4	T2022-5	T2022-6	T2028-6
Tollens Totem	T2029-2	T2029-3	T2029-4	T2029-5	T2029-6	T2030-6
Tollens Totem	T2065-6	T2123-4	T2157-1	T2167-1	T2167-2	T2167-3
Tollens Totem	T2167-4	T2168-1				
Matériaux	Tuile canal Vieille terre	Tuile canal Panache foncé	Tuile plate dite «marseillaise» rouge			

SERRURERIE
CLÔTURES ET GRILLES

MENUISERIES ET VOILETS

TOITURES

4. CONSTRUCTIONS TYPIQUES DES ANNÉES 1960-1970



Ce sont des constructions efficaces, soit des maisons construites par des maçons solides et simples dans leur volume, soit des bâtiments collectifs construits en béton, où la structure du bâti transparait en façade. Ceux-ci sont caractérisés par des balcons filants.

Toitures

Les toitures de logement individuel sont soit en tuiles canal soit en toiture terrasse. Les bâtiments collectifs sont, quant à eux, très souvent en toiture terrasse.

Façades

Les façades sont à traiter en enduit frotté fin pour les villas. Les collectifs peuvent être soit peints soit traités avec un enduit fin.

La mise en valeur des éléments structurels dans un choix bicolore peut alléger architecturalement des volumes très souvent compacts.

Menuiserie et volets

Les menuiseries et volets seront de préférence dans des couleurs de tons moyens ou soutenus.

Serrureries

Les serrureries devront être dans des tons soutenus.

NOTA : un retour aux couleurs d'origine du projet peut s'avérer efficace pour retrouver le parti architectural initial.

4. CONSTRUCTIONS TYPIQUES DES ANNÉES 1960-1970

Palette chromatique

CORPS DE FAÇADES

PRB Tollens Façade Weber	Bocage Vendéen 10 TF 207-3 240 Marron moyen	TF 262-1 495 Beige schiste	Plaine de Luçon 11 TF 207-2 230 Doré clair	Gibraltar 757 TF 203-2 203 Cendre beige clair
--------------------------------	---	-------------------------------	--	---

PRB Tollens Façade Weber	Arctique 220 TF 258-1 211 Blanc bleuté	Islande 383 TF 209-1 091 Gris perle	Malte 690 TF 203-1 255 Beige rompu	Athènes 692 TF 206-2 009 Beige
--------------------------------	--	---	--	--------------------------------------

Tollens Façade	TF203-1	TF203-2	TF208-1	TF208-2
----------------	---------	---------	---------	---------

Tollens Façade	TF264-2	TF265-2	TF265-3	TF267-2
----------------	---------	---------	---------	---------

Tollens Façade	TF267-3
----------------	---------

Tollens Façade	TF 203-1	TF 208-1	TF 208-2
----------------	----------	----------	----------

Tollens Façade	TF 209-1	TF 210-1	TF 258-1	TF 263-1
----------------	----------	----------	----------	----------

MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS STRUCTURELS

MODÉNATURES

SERRURERIE
CLÔTURES ET GRILLES

MENUISERIES ET VOILETS

RAL	7006	7016	7037	7039	7048
-----	------	------	------	------	------

Tollens Totem	T2021-3	T2121-4	T2030-6	T2033-4	T2038-5	T2039-4
---------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Tollens Totem	T2130-6	T2133-5	T2134-5	T2135-1	T2146-6	T2152-6
---------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

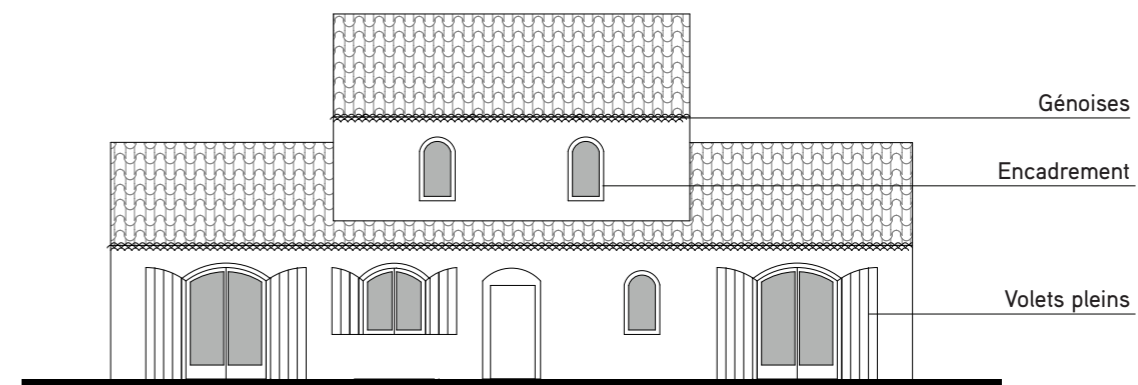
Tollens Totem	T2140-3	T2146-1	T2146-5	T2151-1
---------------	---------	---------	---------	---------

Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris
-----------	--------------	------------	------------	-----------

Matériaux	Tuile canal ou romane Veille terre	Tuile canal ou romane Panache foncé	Protection gravillons foncé
-----------	------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

TOITURES

5. BÂTI DE STYLE NÉO PROVENÇAL (1980-2000)



Bâti caractérisé par des ouvertures en arc surbaissé, des loggias aux balcons arrondis, des corniches moulurées ou génoises.

Toitures

Les toitures sont généralement en tuiles canal ou romanes.

Façades

Les façades sont souvent traitées en enduit écrasé à cette époque. Les ravalements ou les nouvelles constructions dans ce style devront être traitées en enduit frotassé fin.

Pour les collectifs : les enduits de couleur trop sombre pourront évoluer vers des solutions plus lumineuses et claires.

Murs de clôture

Les murs de clôture devront recevoir un enduit frotassé fin.

5. BÂTI DE STYLE NÉO PROVENÇAL (1980-2000)

Palette chromatique

CORPS DE FAÇADES

PRB	Corinthe 589	Ile de France 18	Camargue 37
Tollens Façade	TF 207-2	TF 229-1	TF 204-2
WB	044 Brun clair	010 Beige ocre	012 Brun
PRB	Plaine de Luçon 11	Gibraltar 757	Bocage Vendéen 10
Tollens Façade	TF 207-2	TF 203-2	TF 207-3
WB	230 Doré clair	203 Cendre beige clair	240 Marron moyen
PRB	Athène 692	Berry 901	215 Ocre rompu
Tollens Façade	TF 262-1	TF 206-2	TF 204-3
WB	495 Beige schiste	009 Beige	215 Ocre rompu

MODÉNATURES

Tollens Façade	TF 203-1	TF 208-1	TF 208-2
Tollens Façade	TF 209-1	TF 210-1	TF 258-1

TOITURES

Matériaux	Tuile canal ou romane Veille terre	Tuile canal ou romane Panache foncé

MENUISERIES ET VOILETS

Grand totem	T2021-3	T2021-4	T2028-3	T2028-5	T2026-6
Grand totem	T2029-2	T2029-3	T2029-4	T2029-5	T2029-6
Grand totem	T2119-4	T2119-6	T2146-2	T2147-1	T2147-2
Grand totem	T2147-5	T2147-6	T2148-1	T2148-2	T2148-5
Grand totem	T2157-1				
RAL	7006	7016	7037	7039	7048

SERRURERIE
CLÔTURES ET GRILLES

6. CONSTRUCTIONS DU XXIÈME



Le style contemporain est marqué par des lignes épurées, de grands pans vitrés et par des volumes découpés.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte soutenue.

Façades

Les teintes blanches sont autorisées.

Éléments de rupture

Des teintes très foncées peuvent être autorisées ponctuellement pour des effets de rupture dans la composition du bâti.

Modénatures

Il s'agit en général de casquette en porte à faux. Elles peuvent être contrastées, la finition de ces éléments doit être réalisée avec une peinture silicatée ou peinture minérale. Elles ne pourront jamais être enduites.

Toiture

Les toitures pourront être réalisées en toiture terrasse gravillonnée, avec dalles sur plots, végétalisées ou en toitures tuiles.

Volets

Les volets généralement roulants seront dans des tons neutres de teinte soutenue afin d'accentuer la perception des vides en rupture des pleins créés par le bâti.

6. CONSTRUCTIONS DU XXIÈME

Palette chromatique

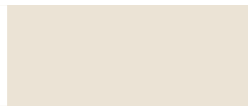
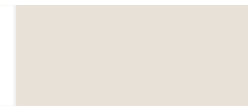

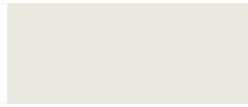
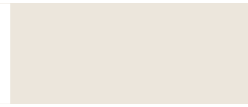

CORPS DE FAÇADES

PRB Tollens Façade Weber	 TF 262-1 495 Beige schiste	 Plaine de Luçon 11 TF 207-2 230 Doré clair	 Gibraltar 757 TF 203-2 203 Cendre beige clair	 Aquitaine 19 TF 263-1 202 Cendre beige foncé
PRB Tollens Façade Weber	 Arctique 220 TF 258-1 211 Blanc bleuté	 Islande 383 TF 209-1 091 Gris perle	 Malte 690 TF 203-1 255 Beige rompu	 Corinthe 589 TF 207-2 044 Brun clair

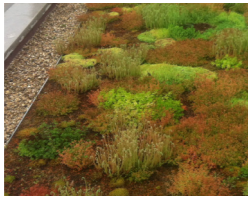



RUPTURE

PRB Tollens Façade Weber	 Bocage Vendéen 10 TF 207-3 240 Marron moyen	 Tolède 865 TF 224-2 313 Ocre rouge moyen	 Auvergne 42 TF 266-2 268 Cendre vert
--------------------------------	---	--	---


MODÉNATURES

Tollens Façade	 TF 203-1	 TF 208-1	 TF 208-2
Tollens Façade	 TF 209-1	 TF 210-1	 TF 258-1

TOITURES

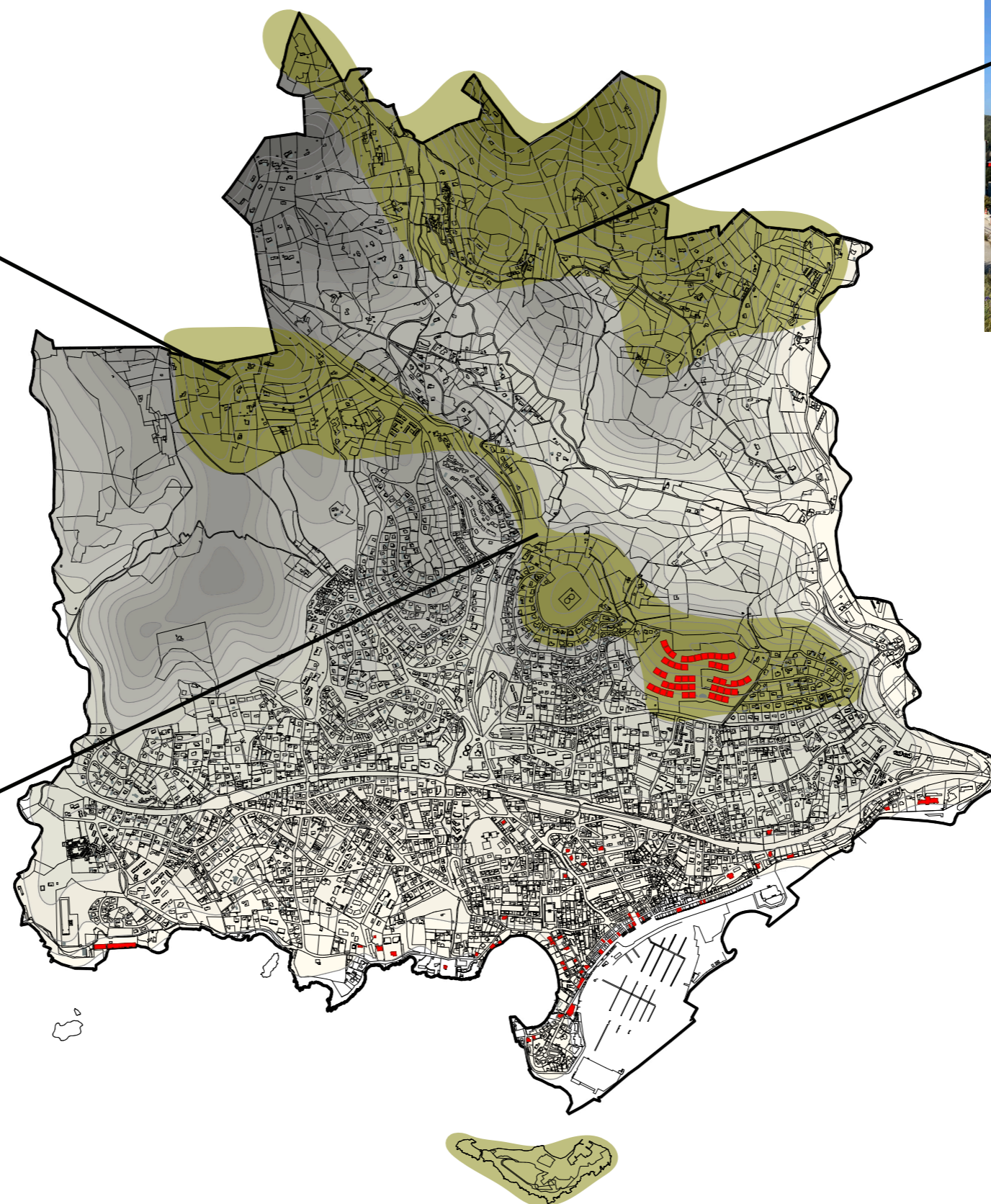
Matériaux	 Végétalisé	 Protection gravillon	 Tuile canal Veille terre	 Tuile canal panaché foncé
-----------	---	---	--	--

MENUISERIES ET SERRURERIE

RAL	 7005	 7006	 7010	 7016	 7021	 7022
RAL	 7039	 7043	 7039	 7043	 9005	 9011
Matériaux	 Acier corten	 Acier brut	 Bois rouge	 Bois gris		

7. SITES DU GRAND PAYSAGE

Moduler la végétation et les masses bâties



BÂTI A CONSERVER OU PROTEGER



SITE DU GRAND PAYSAGE



7. SITES DU GRAND PAYSAGE

Moduler la végétation et les masses bâties

Ce sont des sites où la dominante est naturelle et où le bâti est ponctuel. Ces sites sont perçus d'extrêmement loin, notamment lorsque la topographie est forte.

Dans de tels contextes pour toutes les catégories précédemment évoquées, les tons clairs sont proscrits. En effet, le bâti est perçu comme un point dans une masse, pour éviter la perception d'un mitage, les enduits doivent éviter les teintes claires et **se rapprocher de la couleur des terres et des roches avoisinantes.**

Les modénatures en revanche peuvent être traitées en teintes claires.

Les secteurs concernés par cette palette sont visibles sur la carte nommée «grand paysage», ils englobent entre autre les hauts de colline, les quartiers au nord de la ville et l'île de Bendor.

PRB Tollens Façade Weber	Ton Sable 00 TF 223-1 304 Ocre doré	Tolède 865 TF 224-2 313 Ocre rouge moyen	Kenya 518 TF 226-2 013 Brun foncé	Bocage Vendéen 10 TF 207-3 240 Marron moyen
PRB Tollens Façade Weber	Cuba 734 TF 221-2 330 Brique rouge	Camargue 37 TF 204-2 012 Brun	Ile de France 18 TF 229-1 010 Beige ocre	Cote d'Azur 16 TF 230-2 104 Beige ambre
PRB Tollens Façade Weber	Perigord 35 TF 223-3 303 Terre rouge brun	Champagne 017 FT 221-1 013 BRUN FONCE	Berry 901 TF 204-1 215 Ocre rompu	Midi Pyrenées 24 TF 222-2 96 Brun doré
PRB Tollens Façade Weber	TF 262-1 495 Beige schiste	Plaine de Luçon 11 TF 207-2 230 Doré clair	Gibraltar 757 TF 203-2 203 Cendre beige clair	

Grand totem	T2021-3	T2021-4	T2028-3	T2028-5	T2026-6
Grand totem	T2029-2	T2029-3	T2029-4	T2029-5	T2029-6
Grand totem	T2119-4	T2119-6	T2146-2	T2147-1	T2147-2
Grand totem	T2147-5	T2147-6			
Grand totem	T2157-1				
Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris	
RAL	7006	7016	7037	7039	7048

EXEMPLES DE CLÔTURES A BARREAUDAGE
Avec ou sans Tôle



GLOSSAIRE

Modénature : éléments d'ornementation solidaire de la façade dans la continuité des enduits. C'est aussi **les proportions** et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils de corniche.

Génoise : Élément constitué d'un ou plusieurs rangs de tuiles organisées en quinconce et situées en dessous de l'égout du toit

Casquette : Élément de modénature en béton ou tout autre matériau (bois, métal) en saillie du nu de la façade et venant porter ombrage. Il est dans le langage de l'architecture contemporaine, devenu un agrément des formes épurées.

Corniche : Élément de modénature maçonné situé à l'égout du toit

Soubassement :

Grille à barreaudage : Élément en acier constitué de poteaux et de traverses, constituant un ensemble ajouré, et faisant office de clôture.

