

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Commune de Menton** – Alpes-Maritimes

Novembre 2024



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENRALES .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	8
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	9
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET/OU TECHNOLOGIQUE, AUX NUISANCES.....	11
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI.....	13
ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL.....	13
ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES .....	16
ARTICLE 8 – DEROGATIONS .....	16
ARTICLE 9 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS.....	17
ARTICLE 10 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.....	17
ARTICLE 11 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME.....	18
ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE / DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES.....	18
ARTICLE 13 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	18
ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	19
ARTICLE 15 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE « PMS » AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME.....	22
ARTICLE 16 - EMBLEMES RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L.151-41-4 <sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME « ERMS ».....	22
ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	23
ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMBLEMES RESERVES .....	23
ARTICLE 19 – SERVITUDES DE VUE .....	23
ARTICLE 20 – ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	24
ARTICLE 21 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	27
ARTICLE 22 – ESPACES BOISES CLASSES.....	27
ARTICLE 23 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	27
ARTICLE 24 - LUTTE CONTRE LES EAUX STAGNANTES.....	30
ARTICLE 25 – PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE .....	30

<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « URBAINE »</b>	<b>32</b>
ZONE UA	33
ZONE UB	45
ZONE UC	58
ZONE UD	69
ZONE UE	81
ZONE UF	90
ZONE UM	99
ZONE UP	110
ZONE UPI	118
ZONE UT	124
ZONE UZ	134
 <b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AGRICOLE »</b>	 <b>145</b>
ZONE A	146
 <b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « NATURELLE »</b>	 <b>156</b>
ZONE N	157
 <b>TITRE 5 ANNEXES</b>	 <b>1568</b>
Annexe 1 LEXIQUE	168
Annexe 2 DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	182
Annexe 3 PALETTE DES COULEURS PRESCRITES	187
Annexe 4 PALETTE DES ESSENCES VEGETALES PRESCRITES ET PROSCRITES	188
Annexe 5 LISTE DE ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	189
Annexe 6 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	190

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GENERALES

## PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Menton, à l'exception du centre historique délimité et réglementé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2003 (périmètre approuvé le 25 mai 1993 et règlement approuvé le 30 juin 2003).

Outre sa partie écrite, le règlement comprend une partie graphique délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 des dispositions générales du présent document et autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone considérée en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

En cas de contradiction entre plusieurs normes de même valeur normative, s'appliquera de plein droit celle qui sera la plus restrictive et contraignante pour le pétitionnaire.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - R.111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique,
  - R.111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
  - R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
  - R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
  - R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
  - R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
  - R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
  - R.111-26 relatif au respect des préoccupations de l'environnement,
  - R.111-27 relatif au respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - La Loi relative à l'Aménagement, la Protection et la Mise en valeur du Littoral du 3 janvier 1986 ;
  - La Loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
  - La Loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
  - La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme ;
- Les périmètres de droit de préemption urbain (simple et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal ;
- Les périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés en annexe de présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (« U »), en zones agricoles (« A ») et en zones naturelles (« N »).

Les zones urbaines, indiquées « U », comprenant :

- **la zone UA**, le centre-ville dense qui se décline en deux secteurs et un sous-secteur :
  - UAa, correspondant aux zones urbaines denses le long du littoral et des vallons du Careï,
  - UAb, correspondant aux zones urbaines denses dans la vallée du Careï et celle du Borrigo,
    - UAb1, correspondant au site Jeanne d'Arc qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ;
- **la zone UB**, extensions du centre-ville déclinées en quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd, correspondant aux secteurs d'urbanisation plus ou moins denses le long des grands boulevards ;
- **la zone UC**, secteurs de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire de moyenne densité ;
- **la zone UD**, secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité comprenant un secteur UDp ;
- **la zone UE**, dédiée spécifiquement aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif comprenant un secteur dans le centre-ville, à Garavan et le complexe sportif du Val d'Anaud ;
- **la zone UF**, site Rondelli en front de mer et à vocation mixte ;
- **la zone UM**, faisant référence aux trois secteurs à plan masse :
  - UMa, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;
  - UMb, le secteur à plan masse de Rosmarino,
  - UMc, le secteur à plan masse des Sœurs Munet ;
- **la zone UP**, espace portuaire de Garavan ;
- **la zone UPI**, plages situées le long de la Promenade de la Mer comprenant commerces et restaurants ;
- **la zone UT**, dédiée aux activités et équipements touristiques comprenant deux secteurs :
  - UT1, le camping Saint-Michel,
  - UT2, partie Ouest de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;
- **la zone UZ**, dédiée aux activités artisanales, commerciales et industrielles déclinée en trois secteurs :
  - UZa, zone artisanale de Saint-Roman,
  - UZb, zone d'activités tertiaires, artisanales et industrielles du Haut-Careï,
  - UZc, zone commerciale du Haut-Careï à l'entrée/sortie de l'autoroute.

Les zones agricoles, indiquées « **A** », composées des espaces sur lesquels le développement des activités agricoles est envisagé. Elle comprend un secteur « **Ap** » correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables dans les secteurs à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.

Les zones naturelles, indiquées « **N** », comprenant la **zone N stricte**, espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'aucune protection particulière et des secteurs spécifiques :

- **Nc**, les cimetières et leurs aménagements existants et projetés ;
- **Nj**, le jardin du Palais de Carnolès et celui de la chapelle de la Madone ;
- **Nm**, le Domaine Public Maritime ;
- **Np**, les espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés les plus significatifs, espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques) et des sites Natura 2000 (ZSC Vallée du Careï – Collines de Castillon et SIC du Cap Martin) ;
- **NPI**, plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.
- **Nv**, zone de culture de vergers.

Sur le règlement graphique figurent également :

- Les espaces verts protégés et des éléments de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que les périmètres de protection patrimoniale ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les zones de risques (PPR mouvements de terrain) ;
- Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L.151-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- Les polygones d'emprise du bâti établis comme plan masse ;
- Les servitudes de vue ;
- Les zones non aedificandi.



## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A UNE EXPOSITION AUX RISQUES

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET/OU TECHNOLOGIQUE, AUX NUISANCES

*Les documents relatifs aux risques naturels figurent en annexes du PLU (annexe 8 – SUP et annexe 17 – Risques).*

#### ▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Menton est situé dans une zone de sismicité n°4 (moyen). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du Code de l'Environnement.  
Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments.

#### ▪ Risques incendies

La commune de Menton ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt.

Néanmoins, les recommandations du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) suivantes s'appliquent dans le règlement du PLU :

- Toute construction doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions, installations ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute construction doit être défendue par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de l'importance ou de la destination des constructions et installations, conformément à l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie des Alpes-Maritimes.

#### ▪ Risques mouvements de terrain :

La commune de Menton fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral le 14 février 2001 ainsi que d'un porter à connaissance des risques de mouvements de terrain portant modification du PPR, approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 15 septembre 2014.

Par courrier du 23 juin 2016, le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis à la commune une carte des aléas mouvements de terrain identifiés dans la partie Nord de la commune, produite par le CEREMA et valant porter à connaissance. Cette nouvelle connaissance du risque est prise en compte dans le PLU. La carte d'aléas figure en annexes au présent dossier de PLU.

#### L'aléa retrait-gonflement des argiles :

La quasi-totalité du territoire de la commune de Menton est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles : aléas moyens à faibles. Un nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020 (cf. guide argile en annexe du PLU).

#### ▪ Risques de submersion marine :

La commune de Menton fait l'objet d'un porter à connaissance submersion marine approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 7 décembre 2017. Cette nouvelle connaissance du risque est prise en compte dans le PLU. Le cahier des recommandations ainsi que la carte des niveaux marins figurent en annexes du présent dossier de PLU.

#### ▪ Risque inondation

La procédure d'élaboration du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de Menton a été officiellement lancée le 02 avril 2020 par l'arrêté préfectoral AP N°2020-019.

Le risque inondation est identifié par l'Atlas des Zones Inondables « AZI » et par l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles « EAIP ».

Au sein du secteur inondable « par ruissellement » défini par l'atlas des zones inondables, toute construction ou installation, remblai et épis dans un axe naturel d'écoulement est interdite et ne peut constituer un obstacle à l'écoulement des eaux, hormis dans les cas suivants :

- si la nécessité de l'intervention est clairement établie par les impératifs de sécurité ou de salubrité publique ;  
ou pour la mise en œuvre d'écrêtement des crues d'intérêt général, associée à la mise en place de série de mesure permettant de corriger, compenser la dégradation de l'habitat biologique.

#### ▪ Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés du 12 février 1999 (Voie ferrée – Ligne SNCF Marseille-Vintimille et Autoroute A8), du 27 décembre 1999 (Voies urbaines – RN7) et du 16 août 2016 (infrastructures de transports terrestres – voies routières) figurant en annexe du présent dossier de PLU, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

En date du 29 juillet 2020, la commune a approuvée son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) : avenue Jean Monnet entre le giratoire avec la D6007 et l'intersection avec la D123.

*Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones concernées par des risques, aléas et nuisances, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions établies au regard des risques, aléas et nuisances. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.*

#### ▪ Les risques technologiques

Les risques technologiques sont évalués :

- Au vu des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés ;
- Au vu des risques technologiques liés aux installations classées de type « sites SEVESO » ;
- Au vu de la réitération par l'ANSES le 5 avril 2019 de la recommandation d'éviter d'exposer les jeunes enfants et femmes enceintes au rayonnement électromagnétique très basse fréquence généré par les lignes à très haute tension, déjà exprimée par Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (circ. 36823 Batho).

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

### ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

### ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 à 6, sauf dispositions spécifiques contraires dans le règlement des zones.

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. En aucune façon, les balcons et loggias ne pourront être équipés de gueulard dirigeant les eaux pluviales directement sur la voie publique.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les antennes**

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat. Une pose dans les combles devra être privilégiée.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou « antenne arbre » dans un environnement agricole ou naturel).

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

▪ **Les éléments techniques liés aux réseaux**

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps des façades. Leurs raccordements devront être réalisés en souterrain. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées, de préférence par une composition végétale.

Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, dont les ouvrages RTE correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). Ainsi, outre les dispositions précisées ci-avant, les ouvrages RTE, dans l'ensemble des zones du PLU :

- . peuvent être déplacés, modifiés ou surélevés pendant leur durée de vie, pour des raisons techniques et/ou de sécurité ;
- . doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier de leurs abords afin de garantir la sécurité des tiers : élagage et abattage d'arbres notamment et préservation de leurs accès à tout moment;
- . peuvent disposer d'une clôture des postes électriques de 2,60m maximum, conformément à l'arrêté technique ministériel, toutefois, pour des raisons techniques et ou de sécurité, avérés, cette hauteur peut être portée à 3,20m ;

- . les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

▪ **Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils**

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils similaires devront être implantés à un endroit n'occasionnant pas de gêne pour le voisinage.

Toute pose (en façade, au sol ou sur balcon) visible depuis une voie ouverte à la circulation publique est conditionnée à un encastrement dans la façade ou à l'utilisation d'installation dissimulant l'appareil (cache, coffret, ...). Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés, l'ordonnance de la façade et leur environnement immédiat.

▪ **Les panneaux solaires / photovoltaïques**

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- . Soit une implantation au sol, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...), soit sur un versant de la toiture principale toiture peu visible depuis le domaine maritime;
- . Et une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- . Et une implantation en bandeaux en bas de toiture ;
- . Et une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture ;
- . Ou une pleine intégration à la façade, dans le cas d'une composition architecturale globale et intégrée à son environnement.

▪ **Les autres installations de production d'énergies renouvelables**

Dans un principe de précaution, les autres installations de production d'énergies renouvelables privées sont limitées à une hauteur de 10 mètres au point le plus haut. Elles devront être installées :

- . A plus de 10 m, au point le plus proche, de toute constructions à usage d'habitation, lorsque l'installation est implantée au sol ;
- . A plus de 4 mètres du sol, au point le plus proche, et en dehors de l'espace public lorsque l'installation est implantée en façade ;
- . Sur une toiture inaccessible, lorsque l'installation est implantée sur toiture.

## ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne seront possibles que pour les articles 3 à 9.

De même, en vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- . La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- . La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- . Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## ARTICLE 8 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme et du Décret n°2016-802 du 15 juin 2016, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- . La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par façade et par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement ni débordement sur le domaine public. En toutes hypothèses, aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU ;
- . La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport à la hauteur de la toiture existante ;
- . La mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement ni débordement sur le domaine public. En toutes hypothèses, aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU ;
- . L'installation en superstructure au-delà de la côte de hauteur autorisée d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- . Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

- . Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- . Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- . Aux immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 9 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec le présent règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

### Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme :

*Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*

*Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :*

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;
- 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 10 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS (EICSP)

Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (EICSP), la sous-destination suivante :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Les occupations et utilisations du sol correspondant aux équipements d'intérêt collectifs et services publics ne sont pas soumis aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions :

- implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives,
- emprise au sol,
- hauteur.

## ARTICLE 11 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble. Les dispositions du présent PLU s'appliquent tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

## ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE / DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal de Menton, est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (annexe 8).

## ARTICLE 13 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cet article correspond aux prescriptions applicables à l'article 8 de chacune des zones du PLU.

### Dispositions générales :

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

### Dispositions relatives au nombre d'accès :

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieures à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé un second accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

### Dispositions relatives aux nouvelles voies :

- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.



- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

## ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article correspond aux prescriptions applicables à l'article 9 de chacune des zones du PLU.

*L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.*

### Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur (annexe 7a).

### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (annexe 7b). Ceci requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
- Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.
- Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.
- Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

### Eaux pluviales :

- Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions ci-dessous.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial. La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se

conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées sur la voie publique ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Les eaux pluviales des toitures, des toitures-terrasses et des balcons devront être dirigées au caniveau de la chaussée par l'intermédiaire de canalisations prévues d'une part en façades de l'immeuble et, d'autre part, sous le trottoir.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. S'il est démontré l'impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (annexe 7b du PLU).
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Il doit être calibré en fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction d'espace urbain et une fonction assainissement. Il est, dans ce cas, nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir (le toit sera alors compté comme 10% d'un bassin de rétention s'il y a au moins une profondeur d'1,00 mètre de terre), un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Le volume global de chaque bassin privé sera calculé pour la rétention des eaux pluviales du terrain selon un ratio de :
  - 90 l/m<sup>2</sup> pour les opérations d'habitat individuelles ;
  - 150 l/m<sup>2</sup> pour les autres opérations.
- Tout bassin privé de rétention des eaux pluviales devra augmenter de 10% son volume afin de permettre la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (dans le respect de l'arrêté en vigueur du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique.
- Tout bassin ou réserve d'eau existant en date d'approbation du PLU devront être conservés sauf s'il présente un cas d'insécurité dûment justifiée sur le domaine public. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

#### **Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques**

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

**Eau de piscine :**

- Les vidanges d'eau de piscine, qu'elles soient totales et/ou partielles, devront se faire à l'aide d'un camion-citerne.
- Les eaux de lavage des filtres de piscine, publiques ou privées, doivent être raccordées au réseau de collecte des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau (parcelle non desservie pour le service d'assainissement collectif), leur rejet au réseau de collecte des eaux pluviales n'est possible qu'après un prétraitement adapté.

**Autres réseaux :**

- Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**Collecte des ordures ménagères :**

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers.

**Infrastructures et réseaux de communication électronique**

- Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A CERTAINES ZONES DU PLU

### MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

Le PLU prévoit deux dispositifs assurant la mise en œuvre de la mixité sociale sur le territoire communal, définis respectivement à l'article 15 et à l'article 16. Dans le cas où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose.

Dans le cas où un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) se superpose à un périmètre de mixité social (PMS), les principes attachés à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS.

### **ARTICLE 15 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE « PMS » AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en vue du respect des objectifs de mixité sociale.

Les périmètres de mixité sociale sont identifiés sur le document graphique. Une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 5b).

#### Dispositions réglementaires applicables :

Le PLU délimite pour les zones UA, UB et UC à l'exception de la zone UBd, un périmètre dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements neufs, de démolition / reconstruction ou de changement de destination, à destination d'habitat, d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 12 logements, 40% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

En application de la loi ELAN, les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS), pris en compte dans le quota SRU, sont considérés dans le présent PLU comme des logements d'Accession à la Propriété Aidée.

### **ARTICLE 15bis – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

En application de l'article L.151-28-2° du code de l'Urbanisme, pour toute opération de programmes de logements comportant au moins 50% de Logements Locatifs Sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, une majoration d'à maxima 20% de la surface de plancher est autorisée, uniquement par augmentation de l'emprise au sol d'à maxima 20%.

#### Calcul du pourcentage de majoration :

En cas de pluralité de bâtiments dans la demande d'autorisation, le calcul ne se réalise pas bâtiment par bâtiment mais à l'échelle de l'opération, entendu comme étant l'ensemble du projet objet de la demande d'autorisation.

### **ARTICLE 16 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL – ARTICLE L.151-41-4<sup>EME</sup> DU CODE DE L'URBANISME « ERMS »**

Le règlement délimite des terrains dans les zones urbaines sur lesquels sont institués des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après.

Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de ces emplacements réservé est la commune de Menton.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure en pièce n°5b du dossier de PLU. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale (pièce n°5b du dossier de PLU).

MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE URBAINE

**ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs de la commune.

Dans ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur ces secteurs constituent la pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les modes de représentation utilisées sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

**ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES**

En vertu de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrages publics installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Ces emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique et une liste est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5a).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

**ARTICLE 19 – SERVITUDES DE VUE**

Dans les secteurs soumis aux servitudes de vue identifiées au document graphique :

- Secteurs de servitudes 10% : la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder un plan incliné de 10 % en dessous du plan horizontal défini à 1m50 au-dessus de la voie à son alignement.
- Secteurs de servitudes 0% : la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder le plan horizontal défini à 1m50 au-dessus de la voie.

Cet article s'applique aux articles 4 de chaque zone.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

### ARTICLE 20 – ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont représentés sur le document graphique ainsi que sur l'annexe 15 par une étoile rouge pour les éléments architecturaux, une étoile verte pour les éléments paysagers et une étoile bleue pour les ouvrages hydrauliques.

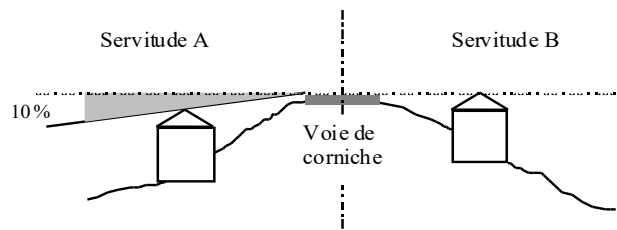
En outre, des périmètres de protection de secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans les secteurs du Fossan, des Sœurs Munet et des Terres Chaudes. Ils sont matérialisés par un périmètre en pointillés rouge sur le document graphique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine ou d'un périmètre à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

#### 20-1 Dispositions applicables aux éléments architecturaux identifiés au règlement graphique

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites (extension du bâtiment visible en raison d'une désharmonie avec le bâtiment initial) altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité dûment justifiés et attestés par un homme de l'art. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de construire au titre de l'obligation de reconstruction à l'identique.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments secondaires et mineurs, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.



- . Les travaux concernant l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels, la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale ou l'aspect extérieur du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant relativement à la qualité architecturale et apportant un réel embellissement du caractère remarquable et historique des bâtiments. Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'image et d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor, même mineure. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- . Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer intégralement la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine et avec l'emploi de matériaux identiques. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- . Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- . Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'architecture, d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle. Lesdites constructions nouvelles ne sauraient enlever, même de manière partielle, une quelconque part de visibilité au bâtiment remarquable existant sur la parcelle à partir du domaine public ou de toute voie privée ouverte à la circulation du public.
- . Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- . Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- . Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur ni engendrer une modification des façades. Seront à utiliser des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau, selon la typologie des bâtiments.
- . La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables sont autorisées dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- . Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

- . Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment et à ne pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.
- . Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt patrimonial ou architectural et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.
- . Si l'élément protégé est une clôture ou un portail, celui-ci doit être conservé. Sa démolition, même partielle, est interdite. En cas de réaffectation, prolongement ou autres travaux sur une clôture protégée, l'emploi du ou des mêmes(s) matériaux est exigé. Il devra être installé de manière continue afin de pérenniser la qualité de la clôture. Aucuns travaux réduisant la visibilité, la continuité ou le linéaire de la clôture existante ne sont autorisés.

#### **20-2 Dispositions applicables aux éléments paysagers ponctuels identifiés (arbres) au règlement graphique**

Les arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique devront être conservés dans leur état actuel. Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus.

#### **20-3 Dispositions applicables aux ouvrages hydrauliques (barmes et canaux) identifiés au règlement graphique**

Les barmes et canaux identifiés sur le règlement graphique devront être conservés et valorisés par leur vocation initiale dans l'aménagement de leurs environnements. A ce titre :

- . Tout aménagement sur le terrain ne devra pas obstruer la possibilité de remise en eau de l'ouvrage ;
- . Tout projet de remise en état de barmes ou canaux devra faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- . Toute nouvelle construction ou installation devra respecter un retrait minimal de 2,50 mètres depuis l'ouvrage protégé ;
- . Leur réhabilitation devra se faire par l'utilisation des matériaux d'origine ;
- . L'extension de barne existante n'est autorisée que ponctuellement lors de sa réhabilitation par un prolongement d'à maxima 10% de son volume initial et dans le respect des prescriptions du PLU relatives au taux de surface perméable applicable dans la zone.

#### **20-4 Dispositions applicables aux Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés au règlement graphique**

Les espaces identifiés au règlement graphique du PLU doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité dûment justifiées de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère de Projet d'Intérêt Général (PIG). Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces espaces ne sont autorisés que :

- . Les installations permettant la mise en valeur d'un parc (table d'information, installation sportives légères ou démontables et les dispositifs d'accueil de la faune), dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% du périmètre du parc identifié ;
- . Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda, ...) ;



- . Les installations et ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de pas remettre en cause la destination principale de la zone.
- . Si elle représente moins de 5% de l'emprise au sol du terrain, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
- . La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). L'abattage d'arbre n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, dûment justifiées. Dans ce cas, l'arbre abattu devra être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

#### **20-5 Dispositions applicables aux terrains cultivés à protéger identifiés au règlement graphique**

Les espaces comprenant une protection au titre de terrain cultivé à protéger sont inconstructibles.

### **ARTICLE 21 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, demeure applicable.

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sol (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

### **ARTICLE 22 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 23 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés dans le cadre de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame verte et bleue » (pièce n°6). Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement.

#### **23-1 Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame verte et bleue**

Les accès et les voies nouvelles localisés dans l'emprise de la trame verte et bleue doivent limiter au strict minimum leur emprise. Ces voiries doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier.

Les voies ouvertes à la circulation comme les cheminements doux doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf impossibilité technique.

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 paysagés.

Les reculs imposés entre les constructions devront être enherbés et/ou plantés avec des plantations d'essences locales.

Seules sont autorisées les clôtures perméables avec une maille suffisamment grande pour laisser passer la petite faune notamment en partie basse de la clôture.

Il est recommandé de disposer d'éléments pour favoriser la continuité écologique tels :

- Une hauteur maximale fixée à 2 m.
- La création d'ouvertures dans le grillage en découpant des trous de 20x20 cm au niveau du sol, tous les 20 m (limer ou recourber les mailles coupées pour éviter tout risque de blessures des animaux) ;
- Le rehaussement de 10 cm de la clôture par rapport au sol pour laisser circuler reptiles, amphibiens et petits mammifères ;
- L'usage de plessage de haies combinant végétalisation, diversification et limite parcellaire.

Les murs bahuts sont proscrits à l'exception des murs traditionnels en pierre sèche de 80 cm maximum.

Dans le cas de clôture maçonnée, une ouverture de 20 cm sur 20 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 20 m, non grillagées.

Les mailles inférieures des grilles et grillages doivent être d'au moins 20 cm.

Les clôtures en haies vives seront composées par des essences locales méditerranéennes.

Les haies devront à minima être composées d'au moins trois espèces différentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. Elles seront entourées de haies ou plantes arbustives à partir d'essences locales méditerranéennes, de même que les délaissés. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbé.

Les boisements doivent être conservés, sauf pour :

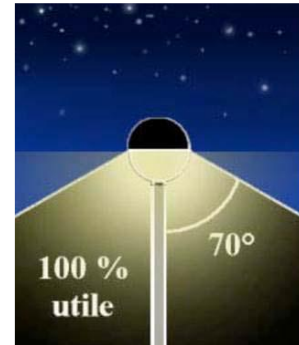
- assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ;
- permettre l'aménagement d'un chemin et ou d'une voie d'accès nécessaires à la desserte des constructions du site.
- permettre la remise en culture de secteur de taille limitée et ne remettant pas en cause la dominante naturelle du site et son intérêt paysager.
- permettre l'exploitation forestière prévue dans un plan communal d'aménagement, un Plan Simple de Gestion (groupé ou autre) ou par le règlement technique de gestion forestière.

Il est par ailleurs recommandé de limiter la puissance des lampes aux stricts besoins, d'utiliser des lampes à économie d'énergie et de limiter la durée d'éclairage.

Afin de respecter l'approche de gestion durable de l'éclairage public engagée par la commune (lutte contre la pollution lumineuse au travers de l'extinction nocturne et de l'installation de luminaires à faible impact écologique), il est recommandé d'adopter une démarche similaire en matière d'éclairage extérieur privé, pouvant s'appuyer sur les pratiques suivantes visant à limiter la pollution lumineuse.

### Caractéristiques des luminaires :

- Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, cf. illustration ci-après)
- Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K.
- Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment).
- Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile.



Faisceau d'éclairage

### 23-2 Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiés pour la trame verte

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des axes des ravins, talwegs et cours d'eau (à minima à 10 m).

Pour assurer la libre circulation des espèces, les constructions implantées dans l'emprise de la trame verte devront s'implanter à minima de 3m des bords de voirie et des emprises publiques.

### 23-4 Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame bleue

Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 5 mètres d'épaisseur de part et d'autre de la limite parcellaire du cours d'eau, vallon ou vallat (représenté au règlement graphique) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

#### Dérogations à cette mesure :

- Clôtures temporaires pour pâturage,
- Installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessitant la proximité de l'eau (exemple un pompage pour arrosage agricole),
- L'éclairage public s'il est nécessaire pour la sécurité des personnes et s'il est discret, chapeauté et dirigé vers le bas (avec extinction ou réduction d'intensité la nuit).

Le principe fondamental à appliquer est de conserver tout vallon existant. Tout dévoiement de fossé ou axe d'écoulement devra être réalisé en conservant la capacité hydraulique initiale et devra se raccorder à l'axe d'écoulement initialement emprunté. Ils devront être recalibrés à vieux fond et vieux bords, et dotés d'une banquette pour en permettre l'entretien par des moyens mécaniques.

Les aménagements des vallons devront respecter : la conservation des chemins naturels, le ralentissement des vitesses d'écoulement, le maintien des écoulements à l'air libre, la réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible, l'augmentation de la rugosité des parois et l'élargissement des profils en travers.

Ces mesures sont conformes à la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 s'attachant à rétablir le caractère naturel des cours d'eau, et valide les servitudes de passage pour l'entretien.

Tout ouvrage potentiellement à l'origine d'une modification du régime hydraulique de ces vallons et fossés est interdit. Cependant des dérogations pourront être demandées au gestionnaire qui pourra, si besoin est, exiger une analyse hydraulique.

Tout obstacle à l'écoulement dans les lits mineurs (murets, clôtures, etc.) est totalement interdit.

Dans l'intérêt général, la restauration d'axes naturels d'écoulements ayant disparus pourra être demandée par le gestionnaire.

Pour tout travaux dans un secteur inclus dans la trame bleue de la commune, il est vivement conseillé de se rapprocher du service GEMAPI de la Communauté d'agglomération compétente. Le rejet de matière dans le milieu naturel (cours d'eau et berges) telles que laitances de béton, eaux de lavage, huiles, hydrocarbures ou toute autre substance indésirable est interdit.

Les prélèvements dans les cours d'eau ou sa nappe d'accompagnement sont soumis à diverses déclarations administratives selon son importance. De manière générale :

- Tout prélèvement doit être suivi par la pose d'un compte permettant de connaître le volume prélevé avec un relevé des index à échéance régulière,
- Tout prélèvement au-dessus de 10 000 m<sup>3</sup>/an est soumis à une redevance dont le prix est fixé au m<sup>3</sup>,
- Toute perturbation du fonctionnement naturel du cours d'eau est interdite (la vie, la circulation et la reproduction des espèces vivantes ne doivent pas être impactés).
- Les installations permettant le prélèvement ne doivent pas provoquer d'obstacle à l'écoulement et ne pas entraîner une différence de niveau de l'eau de plus de 20 cm.

La gestion et l'entretien régulier de la végétation aux abords de rives sont à la charge du propriétaire riverain. Cet entretien régulier est obligatoire (article L.215-14 du code l'environnement) afin de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre son écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique.

Il consiste notamment à :

- L'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements flottants ou non.
- L'élagage ou le recépage de la végétation des rives (le dessouchage est interdit).
- Le faucardage.

La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document).

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides.

## ARTICLE 24 - LUTTE CONTRE LES EAUX STAGNANTES

Afin de lutter contre la prolifération générale des moustiques, les nouveaux aménagements veilleront à respecter les principes suivants :

- l'aménagement d'une évacuation gravitaire sur tout toit terrasse ;
- l'interdiction d'aménagement de dallage ou plancher suspendus en extérieur ;
- la planéité des sols en évitant les petits reliefs favorables à la création de flaques, notamment dans les ornières ;
- l'interdiction d'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie non couverts ;
- l'interdiction d'aménagement de noue d'infiltration imperméable ;
- la création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts ;
- favoriser l'emploi de regard de collecte d'eau pluviale sans décantation et couvert (limiter les regards à grille).

## ARTICLE 25 – PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments

neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés dans les marges de recul et sur le domaine public, dès lors qu'ils n'excèdent pas 30 cm de débord.

En annexe du PLU figurent les Zones d'Accélération pour l'Implantation d'Installations de Production d'Energies Renouvelables retenues sur la commune de Menton par délibération du conseil municipal en date du 16 février 2024.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA se décline en trois secteurs :

- *Le secteur UAa correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonnais et de Garavan, dont le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*
- *Le secteur UAb correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.*
- *Le secteur UAb1 correspond au secteur Jeanne d'Arc dans le Careï, ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU.*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UAa / UAb / UAb1
	Exploitation forestière			UAa / UAb / UAb1
<b>Habitation</b>	Logement	UAa / UAb / UAb1		
	Hébergement	UAa / UAb / UAb1		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	UAa / UAb		UAb1
	Restauration	UAa / UAb		UAb1
	Commerce de gros			UAa / UAb / UAb1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UAa / UAb / UAb1	
	Hôtel		UAa / UAb / UAb1	
	Autres hébergements touristiques		UAa / UAb / UAb1	
	Cinéma	UAa		UAb / UAb1
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UAa / UAb / UAb1		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UAa / UAb / UAb1		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UAa / UAb / UAb1		
	Salles d'art et de spectacles	UAa		UAb / UAb1
	Equipements sportifs	UAa		UAb / UAb1
	Lieux de culte	UAa / UAb / UAb1		
	Autres équipements recevant du public	UAa / UAb / UAb1		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UAa / UAb		UAb1
	Industrie		UAb	UAa / UAb1
	Entrepôt			UAa / UAb / UAb1
	Bureau	UAa / UAb / UAb1		
	Centre de congrès et d'exposition			UAa / UAb / UAb1



## ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) :**
  - . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - . Les habitations légères de loisirs,
  - . Le stationnement de mobilhome,
  - . Le stationnement isolé de caravane ou de camping-car quelle qu'en soit la durée, sauf :
    - o sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet ;
    - o ou sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain et d'une absence de visibilité de la caravane ou du camping-car depuis l'espace publique.
  - . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
  - . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
  - . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
  - . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
  - . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques à l'exception de ceux autorisés ci-dessous,
- **Dans la zone UAb1, en plus des interdictions ci-dessus :**
  - . L'exhaussement des voiries afin de ne pas modifier les écoulements de ce secteur.

### Sont autorisés sous condition :

- **Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) :**
  - . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
  - . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous condition d'accord de la part de l'autorité compétente en matière de gestion de l'eau potable afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource.
  - . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques aux conditions cumulatives suivantes :
    - o Que l'hébergement dispose strictement moins de 20 chambres ou qu'il soit situé au Nord de la voie ferrée ou dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation,
    - o Et que ce changement de destination n'ait pas pour conséquence de modifier le surclassement du label « Station Touristique » de la commune de Menton ;
    - o Et que ce changement se fasse vers à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.
  - . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

- ***Dans la zone UAb, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :***

- . Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

**ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales.

La zone UA comprend également des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Des dispositions sont définies à l'article 14 des dispositions générales.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

###### . **Dans le secteur UAa :**

Non réglementé.

###### . **Dans le secteur UAb :**

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré), saillie non comprise s'implanteront :

- soit en limite de l'alignement. L'alignement sera à respecter si les constructions avoisinantes sont implantées à l'alignement.
- soit en respectant un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### . **Dans le secteur UAb1 :**

Non réglementé.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- . Les annexes vouées au stationnement comprenant une porte de garage donnant sur voie et emprise publique devront :
  - soit, si elles s'implantent à l'alignement, assurer la visibilité de part et d'autre de la porte de garage par des pans coupés à 45° de 1 mètre de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.
  - soit respecter un recul minimal de 1 mètre.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

Non réglementée.

###### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dispositions générales

- . **Dans le secteur UAa :**  
Non réglementées.
- . **Dans le secteur UAb :**  
Un retrait d'au moins 4m devra être respecté entre les constructions en surface sur un même terrain.
- . **Dans le secteur UAb1 :**  
Non réglementées.

Dispositions spécifiques

- . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes et aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- . Les ouvrages publics et techniques et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

**Emprise au sol des constructions**

Dispositions générales

- . **Pour le secteur UAa :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.
- . **Pour le secteur UAb :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.  
  
Afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des voies, il sera privilégié des formes et implantations multiples de constructions sur l'unité foncière. Les façades en superstructure d'une construction ne pourront excéder 35 mètres.
- . **Pour le secteur UAb1 :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.
- Se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent document.

**Hauteur des constructions**

Dispositions générales

- . **Pour le secteur UAa :**  
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 22 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.  
  
Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 6 étages + des combles aménageables.
- . **Pour les secteurs UAb et UAb1 :**  
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 22 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 6 étages + des combles aménageables.

La hauteur frontale pourra être portée à 25 mètres dans le cas de la réalisation d'un 7<sup>ème</sup> étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.

Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

**ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de la zone UA. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les façades

- **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

- **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Dispositions générales

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public. Les autres saillies sur l'alignement doivent être situées à au moins 5 mètres au-dessus du sol et ne doivent pas excéder 1,20 mètre en surplomb du domaine public.

Dispositions spécifiques

Les saillies ne sont pas réglementées en zone UAb1.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- non accessible pour un usage de pièce de vie extérieure,
- végétalisées ou porteuse d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures donnant sur voies et emprise publique seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie orientés verticalement, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ; soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.
- . soit d'un grillage à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour lesquels la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- Pour le secteur UAa**, les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre.
- Pour le secteur UAb**, les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre.
- Pour le secteur UAb1**, les espaces perméables doivent représenter à minima 10% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.

Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.

- Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.



### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- . Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- . Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.



### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

#### Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

#### Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.</li> <li>• Pour les autres habitations : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement pour 1 unité d'hébergement.</li> <li>• Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le secteur UAa : non réglementé</li> <li>• Dans le secteur UAb et UAb1 : 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>
	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>
	Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 5 sièges en salle de réception.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	<p><i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des</i></p>

<b>publics</b>	publiques et assimilés	<i>parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Pour les établissements hospitaliers :</b> • 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <b>Pour les établissements d'enseignement :</b> • Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe. • Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.
	Salles d'art et de spectacles	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Industrie	• 1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Bureau	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
<b>Habitation</b>	Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
<b>Habitation</b>	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

### ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB correspond aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.*

*Elle se décline en quatre secteurs – UBa, UBb, UBc et UBd – qui se différencient par leur densité plus ou moins importante et leurs caractéristiques paysagères.*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UBa / UBb / UBc / UBd
	Exploitation forestière			UBa / UBb / UBc / UBd
<b>Habitation</b>	Logement	UBa / UBb / UBc / UBd		
	Hébergement	UBa / UBb / UBc / UBd		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	UBa / UBb / UBc / UBd		
	Restauration	UBa / UBb / UBc / UBd		
	Commerce de gros			UBa / UBb / UBc / UBd
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UBa / UBb / UBc / UBd	
	Hôtel		UBa / UBb / UBc / UBd	
	Autres hébergements touristiques		UBa / UBb / UBc / UBd	
	Cinéma			UBa / UBb / UBc / UBd
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UBa / UBb / UBc / UBd		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBa / UBb / UBc		UBd
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UBa / UBb / UBc		UBd
	Salles d'art et de spectacles	UBa / UBb		UBc / UBd
	Equipements sportifs	UBa / UBb		UBc / UBd
	Lieux de culte	UBa / UBb		UBc / UBd
	Autres équipements recevant du public	UBa / UBb / UBc		UBd
<b>Autres activités des secteurs</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UBa / UBb		UBc / UBd
	Industrie		UBa	UBb / UBc / UBd

primaire, secondaire et tertiaire	Entrepôt			UBa / UBb / UBc / UBd
	Bureau	UBa / UBb		UBc / UBd
	Centre de congrès et d'exposition			UBa / UBb / UBc / UBd

## ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs compris) :**
  - . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - . Les habitations légères de loisirs,
  - . Le stationnement de mobilhome,
  - . Le stationnement isolé de caravane ou de camping-car quelle qu'en soit la durée, sauf :
    - o sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet ;
    - o ou sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain et d'une absence de visibilité de la caravane ou du camping-car depuis l'espace publique.
  - . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
  - . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
  - . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
  - . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
  - . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques à l'exception de ceux autorisés ci-dessous,

### Sont autorisés sous condition :

- **Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs compris) :**
  - . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
  - . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous condition d'accord de la part de l'autorité compétente en matière de gestion de l'eau potable afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource.
  - . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques aux conditions cumulatives suivantes :
    - o Que l'hébergement dispose strictement moins de 20 chambres ou qu'il soit situé au Nord de la voie ferrée ou dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation,
    - o Et que ce changement de destination n'ait pas pour conséquence de modifier le surclassement du label « Station Touristique » de la commune de Menton ;
    - o Et que ce changement se fasse vers à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.
- ***Dans la zone UBa, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :***
  - . Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

### ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### **Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales.

La zone UB comprend également des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Des dispositions sont définies à l'article 14 des dispositions générales.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

###### **Dans les secteurs UBa et UBb :**

Non réglementé.

###### **Dans les secteurs UBc et UBd :**

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré), saillie non comprise s'implanteront :

- soit en limite de l'alignement. L'alignement sera à respecter si les constructions avoisinantes sont implantées à l'alignement.
- soit en respectant un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- Les marges de recul fixées ci-dessus devront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- Les annexes comprenant une porte de garage donnant sur voie et emprise publique devront
  - soit, si elles s'implantent à l'alignement, assurer la visibilité de part et d'autre de la porte de garage par des pans coupés à 45° de 1 mètre de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.
  - soit respecter un recul minimal de 1 mètre.
- Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- Dans le cas d'un hébergement existant à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise sans réduire le retrait et sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, et du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

###### **Dans l'ensemble de la zone UB (secteur compris) :**

Les constructions principales, saillie comprise, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative ou en retrait.
- . Dans le cas d'un hébergement existant à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise à condition des respecter les autres articles du présent règlement.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dispositions générales

- . La distance séparant deux constructions en superstructure édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
- . La distance est réduite à 2 mètres lorsqu'il s'agit d'ouvrages publics et techniques.

Dispositions spécifiques

- . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes et aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- . Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

**Emprise au sol des constructions**

Dispositions générales :

- . **Pour le secteur UBa :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.
- . **Pour le secteur UBb :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.
- . **Pour le secteur UBc :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.
- . **Pour le secteur UBd :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.
- Se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent document.



## Hauteur des constructions

### Dispositions générales

#### **Pour le secteur UBa :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 4 étages + des combles aménageables.

#### **Pour le secteur UBb :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables.

#### **Pour les secteurs UBc et UBd :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 2 étages + des combles aménageables.

### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- La hauteur maximale des extensions à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## **ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Les façades

#### **- Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

- **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

*Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.*

**Les saillies**

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public. Les autres saillies sur l'alignement doivent être situées à au moins 5 mètres au-dessus du sol et ne doivent pas excéder 1,20 mètre en surplomb du domaine public.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elles ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les clôtures donnant sur voies et emprise publique seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie orientés verticalement, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.
- . soit d'un grillage à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

#### Dispositions spécifiques

- . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour lesquels la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

#### **Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

#### **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- . **Pour le secteur UBa**, les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima les un tiers seront traités en espace vert de pleine terre.
- . **Pour le secteur UBb**, les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre.
- . **Pour le secteur UBc**, les espaces perméables doivent représenter à minima 50% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre.
- . **Pour le secteur UBd**, les espaces perméables doivent représenter à minima 70% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- . Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.
- . Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document). Les citronniers doivent représenter 50% des arbres à planter.
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont prosrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

- Dispositions particulières :
  - Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.
- Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.</li> <li>• Pour les autres logements : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergements.</li> <li>• Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement.</li> </ul>
	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable avec un minimum de 10 places pour 100 personnes accueillies.</i>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p><b>Pour les établissements hospitaliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><b>Pour les établissements d'enseignement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.</li> <li>• Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.</li> </ul>
	Salles d'art et de spectacles	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable avec un minimum de 10 places pour 100 personnes accueillies.</i>
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBb, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.  Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'**article 13** des dispositions générales du présent document.

### ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'**article 14** des dispositions générales du présent document.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC correspond à une zone d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).



## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UC
	Exploitation forestière			UC
<b>Habitation</b>	Logement	UC		
	Hébergement			UC
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UC	
	Restauration			UC
	Commerce de gros			UC
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC	
	Hôtel			UC
	Autres hébergements touristiques			UC
	Cinéma			UC
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UC		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UC		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UC
	Salles d'art et de spectacles			UC
	Equipements sportifs			UC
	Lieux de culte			UC
	Autres équipements recevant du public	UC		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UC
	Industrie			UC
	Entrepôt			UC
	Bureau			UC
	Centre de congrès et d'exposition			UC

## ARTICLE UC2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UC :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Les habitations légères de loisirs,
- . Le stationnement de mobilhome,
- . Le stationnement isolé de caravane ou de camping-car quelle qu'en soit la durée, sauf :
  - o sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet ;
  - o ou sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain et d'une absence de visibilité de la caravane ou du camping-car depuis l'espace public.
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
- . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels à l'exception de ceux autorisés ci-dessous,

### Sont autorisés sous condition :

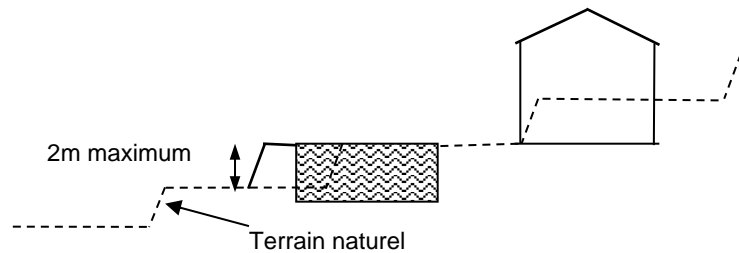
#### - Dans l'ensemble de la zone UC :

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . L'artisanat et commerce de détail à condition d'être une cellule commerciale située au rez-de-chaussée d'une constructions à usage d'habitation et de ne pas excéder une emprise au sol de 20% de la surface de plancher totale de ce rez-de-chaussée ;
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous condition d'accord de la part de l'autorité compétente en matière de gestion de l'eau potable afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource.
- . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que l'hébergement dispose strictement moins de 20 chambres ou qu'il soit situé au Nord de la voie ferrée ou dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation,
  - o Et que ce changement de destination n'ait pas pour conséquence de modifier le surclassement du label « Station Touristique » de la commune de Menton ;
  - o Et que ce changement se fasse vers à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

- **Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone UC :**

Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :

- . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
- . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
- . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
- . Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.



**ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales.

La zone UC comprend également des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Des dispositions sont définies à l'article 14 des dispositions générales.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré), saillie comprise, s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- . Les annexes à la construction principale vouées au stationnement peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, de part et d'autre de la porte de garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 mètre de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions principales, saillie comprise, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- . Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative ou en retrait.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.
- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
  - Dispositions générales
    - . La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas entre deux annexes.
    - . La distance est réduite à 2 mètres lorsqu'il s'agit d'ouvrages publics et techniques.
  - Dispositions spécifiques
    - . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes et aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
    - . Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

### **Emprise au sol des constructions**

#### Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone concernée.

#### Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.
- Se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent document.

### **Hauteur des constructions**

#### Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### Les façades

#### - **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

#### - **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

#### - **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

#### - **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

#### - **Eléments techniques**

*Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.*

### Les saillies

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public.

### Les toitures

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elle ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2m.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.

Les clôtures donnant sur voies et emprise publique seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.
- . soit d'un grillage à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

### Dispositions spécifiques

- . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour lesquels la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

### Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.



## ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter à minima 65% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- . Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
- . Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.
- . Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèce exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.



## ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol ou enterrées.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.
	Hébergement	• Pour les autres habitations : 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	• 2 places par établissement de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
<b>Habitation</b>	Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
<b>Habitation</b>	Non réglementées.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

### ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UD correspond à une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère. Elle comprend un secteur UDp correspondant à un secteur déjà urbanisé (SDU) au titre de la loi ELAN. En l'absence de SCoT, ce secteur ne peut être densifié.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UD 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UD / UDp
	Exploitation forestière			UD / UDp
<b>Habitation</b>	Logement	UD	UDp	
	Hébergement			UD / UDp
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			UD / UDp
	Restauration			UD / UDp
	Commerce de gros			UD / UDp
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UD / UDp
	Hôtel			UD / UDp
	Autres hébergements touristiques			UD / UDp
	Cinéma			UD / UDp
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UD / UDp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UD		UDp
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UD / UDp
	Salles d'art et de spectacles			UD / UDp
	Equipements sportifs			UD / UDp
	Lieux de culte			UD / UDp
	Autres équipements recevant du public	UD		UDp
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UD / UDp
	Industrie			UD / UDp
	Entrepôt			UD / UDp
	Bureau			UD / UDp
	Centre de congrès et d'exposition			UD / UDp

## ARTICLE UD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UD :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Les habitations légères de loisirs,
- . Le stationnement de mobilhome,
- . Le stationnement isolé de caravane ou de camping-car quelle qu'en soit la durée, sauf :
  - o sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet ;
  - o ou sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain et d'une absence de visibilité de la caravane ou du camping-car depuis l'espace publique.
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
- . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels à l'exception de ceux autorisés ci-dessous,

### Sont autorisés sous condition :

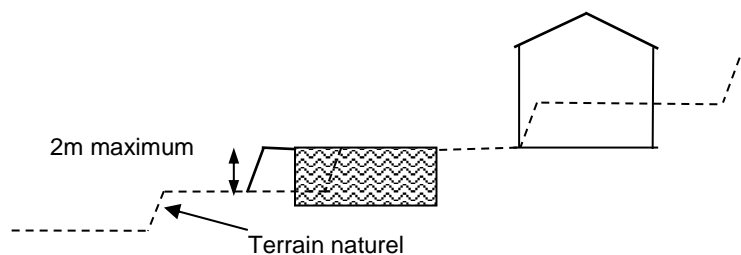
#### - Dans l'ensemble de la zone UD :

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

#### - Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone UD :

Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :

- . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
- . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
- . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
- . Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.



- **Dans la zone UDp en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :**

- . La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées à l'article 4 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- . L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup>.
  - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - o Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 mètres,
  - o Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- . Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
  - o D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> maximum ;
  - o Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
  - o De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
  - o De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
  - o D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - o De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.

**ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré) s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- . Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, de part et d'autre de la porte de garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 mètre de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions principales, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- . Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.
- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
  - Dispositions générales
    - . La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas entre deux annexes.
    - . La distance est réduite à 2 mètres lorsqu'il s'agit d'ouvrages publics et techniques.
  - Dispositions spécifiques
    - . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes et aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
    - . Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

### **Emprise au sol des constructions**

#### Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone concernée.

#### Dispositions spécifiques

- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### **Hauteur des constructions**

#### Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).



## ARTICLE UD 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### Les façades

#### - **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

#### - **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

#### - **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

#### - **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

#### - **Eléments techniques**

*Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.*

### Les saillies

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public.

### Les toitures

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elle ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2m.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.

Les clôtures donnant sur voies et emprise publique seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie ou de lisses ajourés, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie ou de lisses ajourés, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie ou de lisses ajourés, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.
- . soit d'un grillage à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

### Dispositions spécifiques

- . Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour lesquels la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UD 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 75% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

**Végétalisation du terrain**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
- Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèce exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

**Arbres existants à conserver**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

**Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol ou enterrées.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.</li> <li>• Pour les autres habitations : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Non réglementées.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

### ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UE correspond principalement à une zone dédiée spécifiquement aux équipements publics sportifs et de loisirs situés au Val d'Anaud, à Garavan et dans le centre-ville.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UE
	Exploitation forestière			UE
<b>Habitation</b>	Logement		UE	
	Hébergement			UE
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UE	
	Restauration			UE
	Commerce de gros			UE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UE
	Hôtel			UE
	Autres hébergements touristiques			UE
	Cinéma			UE
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	Salles d'art et de spectacles			UE
	Equipements sportifs	UE		
	Lieux de culte			UE
	Autres équipements recevant du public	UE		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UE
	Industrie			UE
	Entrepôt		UE	
	Bureau		UE	
	Centre de congrès et d'exposition			UE



## ARTICLE UE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UE :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet ;
- . Les habitations légères de loisirs,
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...).

### Sont autorisés sous condition :

#### - Dans l'ensemble de la zone UE :

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les constructions à usage de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des occupations, installations et équipements autorisés dans la zone ;
  - o Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement ;
  - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150m<sup>2</sup>.
- . Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, restauration, d'entrepôt ou de bureaux à conditions d'être directement liées à un équipement autorisé dans la zone ;
- . Les constructions modulaires liées à un équipement autorisé dans la zone ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

## ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

#### Hauteur des constructions

###### Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

###### Dispositions spécifiques

- . Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques d'intérêt collectif et services publics.

## ARTICLE UE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### Les façades

#### - **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### - **Teintes**

Les teintes seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

#### - **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

#### - **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

### Les saillies

Non règlementées.

### Les toitures

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- non accessible pour un usage de pièce de vie extérieure,
- végétalisées ou porteuse d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 75% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2m.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences végétales variées.

**Éléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions ayant une emprise de toiture strictement supérieure à 1000m<sup>2</sup> devront être équipées d'installations de production d'énergies renouvelables sur au moins 75% de leur surface.

**ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 10% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

**Végétalisation du terrain**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- . Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
- . Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont prosrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 21** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux changements de destination.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement	Non réglementées.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Pour les établissements d'enseignement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.</li> <li>• Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.</li> </ul>
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Entrepôt	Non réglementées.
	Bureau	1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UF correspond à une zone à vocation d'espace de loisirs, située en front de mer, destinée maintenir les activités existantes à usage de services et commerces, ainsi qu'à accueillir des activités de loisirs et des équipements sportifs. La zone UF fait l'objet d'une OAP sectorielle « parc littoral Rondelli ».*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose) dont celles du PAC submersion marine.



## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UF 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UF
	Exploitation forestière			UF
<b>Habitation</b>	Logement		UF	
	Hébergement			UF
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UF	
	Restauration			UF
	Commerce de gros			UF
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UF
	Hôtel			UF
	Autres hébergements touristiques			UF
	Cinéma			UF
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UF
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UF	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UF
	Salles d'art et de spectacles			UF
	Equipements sportifs	UF		
	Lieux de culte			UF
	Autres équipements recevant du public	UF		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UF
	Industrie			UF
	Entrepôt			UF
	Bureau			UF
	Centre de congrès et d'exposition			UF

## ARTICLE UF 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

#### - **Dans l'ensemble de la zone UF :**

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains aménagés spécifiquement à cet effet ;
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...).

### Sont autorisés sous condition :

#### - **Dans l'ensemble de la zone UF :**

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les constructions à usage de logement, à conditions d'être une réhabilitation de constructions en ayant déjà la destination ;
- . Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, à conditions d'être une extension limitée à 10% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU en ayant déjà la destination ;
- . Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être liés à des ouvrages RTE ou à l'installation de système de production d'énergies renouvelables.
- . Les constructions modulaires liées à un équipement autorisé dans la zone ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.
- . Les installations précaires et démontables liées aux activités balnéaires, sportives et de loisirs ;
- . Les installations précaires et démontables liées et nécessaires aux établissements de bains ;
- . Les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- . Les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) ;
- . Les ouvrages techniques de protection des plages contre l'érosion ;
- . Les pontons.

### ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré) s'implanteront :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### Emprise au sol des constructions

###### Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12,5% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

###### Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir bordant la route de la Promenade de la Mer.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les établissements de plage devront être réalisés conformément aux dispositions des traités de concession des plages de l'Etat.

### Les façades

#### **- Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **- Teintes**

Les teintes seront choisies de manière à être similaire à des teintes de matériaux naturels (bois, pierre, sable, ...) et en harmonie avec l'environnement littoral de la zone.

#### **- Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

### Les saillies

Non règlementées.

### Les toitures

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elle ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 1 mètre.

### Éléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

### Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

## **ARTICLE UF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

Non réglementés.

### Éléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

### Espaces Boisés Classés

*Se référer à l'article 22 des dispositions générales du présent document.*

### Éléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

*Se référer à l'article 23 des dispositions générales du présent document.*

## ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

#### Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

#### Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	· 2 places par établissement de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Equipements sportifs	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Autres équipements recevant du public	

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Commerce et activités de services	Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.
Commerce et activités de services	Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UF 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'**article 13** des dispositions générales du présent document.

### ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'**article 14** des dispositions générales du présent document.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UM correspond aux secteurs faisant l'objet d'un plan de masse sur le territoire communal.*

*Elle comprend trois secteurs :*

- *UMa, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie,*
- *UMb au niveau de la propriété Rosmarino,*
- *UMc correspondant à l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet.*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UM comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant sur le plan masse du règlement graphique.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UM 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UMa / UMb / UMc
	Exploitation forestière			UMa / UMb / UMc
<b>Habitation</b>	Logement	UMa / UMb / UMc		
	Hébergement		UMa	UMb / UMc
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	UMc	UMa	UMb
	Restauration	UMc		UMa / UMb
	Commerce de gros			UMa / UMb / UMc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UMc	UMa / UMb
	Hôtel	UMb	UMa	UMc
	Autres hébergements touristiques	UMb	UMa	UMc
	Cinéma			UMa / UMb / UMc
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UMa / UMb / UMc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UMa / UMb / UMc	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UMa / UMb / UMc
	Salles d'art et de spectacles			UMa / UMb / UMc
	Equipements sportifs			UMa / UMb / UMc
	Lieux de culte			UMa / UMb / UMc
	Autres équipements recevant du public	UMb / UMc		UMa
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UMa / UMb / UMc
	Industrie			UMa / UMb / UMc
	Entrepôt		UMa	UMb / UMc
	Bureau	UMc	UMa	UMb
	Centre de congrès et d'exposition			UMa / UMb / UMc

## ARTICLE UM 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone UM (secteurs compris) :**
  - . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - . Les habitations légères de loisirs,
  - . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains aménagés spécifiquement à cet effet,
  - . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
  - . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
  - . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
  - . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
  - . Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques à l'exception de ceux autorisés ci-dessous,

### Sont autorisés sous condition :

- **Dans l'ensemble de la zone UM (secteurs compris) et dans le respect des plans de masse et des polygones d'emprise du bâti définis sur les documents graphiques : :**
  - . Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être liés à des ouvrages RTE ou à l'installation de système de production d'énergies renouvelables.
  - . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
  - . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.
- **Dans le seul secteur UMa et dans le respect des plans de masse et des polygones d'emprise du bâti définis sur les documents graphiques :**
  - . Les constructions à usage d'hébergement, d'hôtel et d'autres hébergements touristiques à condition de s'inscrire au sein des volumes du plan masse présenté au règlement graphique ;
  - . Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, d'entrepôt ou de bureau à condition d'être directement liées à une activité touristique autorisée dans le secteur et de s'inscrire au sein des volumes du plan masse présenté au règlement graphique.
- **Dans le seul secteur UMc et dans le respect des plans de masse et des polygones d'emprise du bâti définis sur les documents graphiques : :**
  - . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous condition d'accord de la part de l'autorité compétente en matière de gestion de l'eau potable afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource.

## ARTICLE UM 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## ARTICLE UM 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

### Implantation des constructions

#### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dispositions générales

- . Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.
- . Les constructions à usage de sous-sol peuvent être implantées en dehors des polygones d'emprise jusqu'en limite des voies ou des cheminements.

##### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- . Les saillies des balcons, des auvents, etc. pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse et conformément aux dispositions de l'article UM5.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord

#### - **Par rapport aux limites séparatives**

##### Dispositions générales

- . Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.
- . Les constructions en sous-sol pourront s'implanter au-delà des polygones d'implantation prévus au plan de masse et ce jusqu'aux limites séparatives.

##### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les saillies des balcons, auvents, etc. pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse et conformément aux dispositions de l'article UM5.

- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord
- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**  
Dispositions générales
  - . Les implantations des constructions en superstructure les unes par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

### **Emprise au sol des constructions**

#### Dispositions générales

- Hormis les constructions en sous-sol ainsi que les saillies des balcons, auvents, etc. les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

#### Dispositions spécifiques

- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.

### **Hauteur des constructions**

#### Dispositions générales

##### **Pour les secteurs UMa et UMc :**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder la hauteur définie au plan de masse.

##### **Pour le secteur UMb :**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder la hauteur définie au plan de masse.

Le nombre de niveaux des constructions à vocation résidentielle en secteur UMb est limité à deux sur sous-sol semi-enterrés.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## ARTICLE UM 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Les façades

#### - **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) sont interdites.

#### - **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (stores, volets, menuiseries).

#### - **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

#### - **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

#### - **Eléments techniques**

*Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.*

### Les saillies

#### Dispositions générales

La dimension des saillies est mesurée depuis le nu du mur de façade.

- Les saillies, strictement supérieures à 5 mètres au-dessus du sol ne doivent pas excéder 2 mètres.
- Les saillies sur les façades principales, inférieures à 5 mètres au-dessus du sol ne doivent pas excéder 1 mètre.
- Les saillies sur les façades postérieures ou latérales, inférieures à 5 mètres au-dessus du sol ne doivent pas excéder 2 mètres. Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être ajourés ou transparents au-delà de 0,60 mètre de relevé par rapport à la dalle.

### Les toitures

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elles ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les clôtures donnant sur voies et emprise publique seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie, doublée ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- . soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit de barreaudages à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- . soit d'un grillage à larges mailles, doublé ou non d'une haie vive d'essences végétales variées.

### Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UM 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

- . A l'exception des terrains compris dans les polygones d'emprise, les espaces libres devront être traités en espaces perméables dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre
- . Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

- . Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- . Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche de 200m<sup>2</sup> entamée.
- . Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés (ou transplantés) dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

- . En dehors des polygones d'emprise, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.
- . Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.



## ARTICLE UM 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

- Dispositions particulières :
- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.</li> <li>• Pour les autres logements : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement pour 1 unité d'hébergement.</li> <li>• Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>
	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres équipements recevant du public	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
<b>Habitation</b>	<p>Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.</p>
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.  Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UM 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

#### ARTICLE UM 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UP correspond à la zone portuaire de Garavan.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UP comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose) dont celles du PAC submersion marine.

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UP 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UP
	Exploitation forestière			UP
<b>Habitation</b>	Logement		UP	
	Hébergement			UP
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UP	
	Restauration	UP		
	Commerce de gros			UP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UP
	Hôtel			UP
	Autres hébergements touristiques			UP
	Cinéma			UP
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UP		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UP		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UP
	Salles d'art et de spectacles			UP
	Equipements sportifs			UP
	Lieux de culte			UP
	Autres équipements recevant du public			UP
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UP
	Industrie			UP
	Entrepôt		UP	
	Bureau		UP	
	Centre de congrès et d'exposition			UP

## ARTICLE UP 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UP :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains publics aménagés spécifiquement à cet effet,
- . Les habitations légères de loisirs,
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),

### Sont autorisés sous condition :

#### - Dans l'ensemble de la zone UP :

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . Les constructions à usage de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des occupations, installations et équipements autorisés dans la zone ;
  - o Que le logement soit inséré dans le volume d'une construction à vocation d'équipement ;
  - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150m<sup>2</sup>.
- . Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, d'entrepôt ou de bureaux à conditions d'être directement liées à l'activité portuaire autorisée dans la zone et par changement de destination d'une construction existante ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.

## ARTICLE UP 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UP 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**
  - . Non règlementée.
- **Par rapport aux limites séparatives**
  - . Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.
- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
  - . Non règlementée.

#### Emprise au sol des constructions

- . Non règlementée.

#### Hauteur des constructions

##### Dispositions générales

- . La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé sans toutefois que la hauteur du faîtage n'excède la hauteur du trottoir bordant la route de la Promenade de la Mer.
- . La hauteur des ouvrages publics et techniques, ainsi que les constructions et installations liées à la gestion et au fonctionnement du port, est fixée à 13 mètres.

### ARTICLE UP 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Les façades

- **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- **Teintes**

Les teintes seront choisies de manière à être similaire à des teintes de matériaux naturels (bois, pierre, sable, ...) et en harmonie avec l'environnement littoral de la zone.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (stores, volets, menuiseries).

- **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Non réglementées.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elles ne constituent pas un espace de stationnement ou de voirie, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.



## ARTICLE UP 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

- . Non réglementées.

### Végétalisation du terrain

- . Non réglementées.

### Arbres existants à conserver

- . Non réglementées.

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UP 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- . Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- . Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).

En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Dispositions particulières :
  - Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

#### Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement	• 1 place par logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	• 2 places par établissement de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher.
	Restauration	• 2 places par établissement de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Entrepôt	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Bureau	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.  Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UP 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'**article 13** des dispositions générales du présent document.

### ARTICLE UP 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'**article 14** des dispositions générales du présent document.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPI

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UPI correspond à une zone située le long de la Promenade de la Mer où sont installés des commerces et restaurants.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UPI comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose) dont celles du PAC submersion marine.

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UPI 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UPI
	Exploitation forestière			UPI
<b>Habitation</b>	Logement			UPI
	Hébergement			UPI
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UPI	
	Restauration		UPI	
	Commerce de gros			UPI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UPI
	Hôtel			UPI
	Autres hébergements touristiques			UPI
	Cinéma			UPI
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UPI		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UPI		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UPI
	Salles d'art et de spectacles			UPI
	Equipements sportifs			UPI
	Lieux de culte			UPI
	Autres équipements recevant du public		UPI	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UPI
	Industrie			UPI
	Entrepôt		UPI	
	Bureau		UPI	
	Centre de congrès et d'exposition			UPI

## ARTICLE UPI 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UPI :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains aménagés spécifiquement à cet effet,
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...).

### Sont autorisés sous condition :

#### - Dans l'ensemble de la zone UPI :

- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . L'artisanat et commerces de détail, l'entrepôt ou le bureau à conditions d'être directement liées une activité balnéaire autorisée dans la zone et de se faire par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- . Les autres équipements recevant du public à conditions d'être dédié à des locaux associatifs et de se faire par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.
- . Les installations précaires et démontables liées aux activités balnéaires, sportives et de loisirs ;
- . Les installations précaires et démontables liées et nécessaires aux établissements de bains ;
- . Les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- . Les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) ;
- . Les ouvrages techniques de protection des plages contre l'érosion ;
- . Les pontons ;
- . Les encorbellements.

## ARTICLE UPI 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UPI 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**
  - . Non réglementée.
- **Par rapport aux limites séparatives**
  - . Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.
- **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
  - . Non réglementée.

#### Emprise au sol des constructions

- . Non réglementée.

#### Hauteur des constructions

##### Dispositions générales

- . La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé sans toutefois que la hauteur du faîtage n'excède la hauteur du trottoir bordant la RD 6007, Avenue de la Porte de France.

### ARTICLE UPI 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les établissements de plage devront être réalisés conformément aux dispositions des traités de concession des plages de l'Etat.

#### Les façades

- **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- **Teintes**

Les teintes seront choisies de manière à être similaire à des teintes de matériaux naturels (bois, pierre, sable, ...) et en harmonie avec l'environnement littoral de la zone.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (stores, volets, menuiseries).

- **Devantures et vitrines**

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Non réglementées.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elles ne constituent pas un espace de stationnement ou de voirie, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.



## ARTICLE UPI 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

- . Non réglementées.

### Végétalisation du terrain

- . Non réglementée.

### Arbres existants à conserver

- . Non réglementés.

### Éléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

### Éléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UPI 7 – STATIONNEMENT

- . Non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UPI 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'**article 13** des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UPI 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'**article 14** des dispositions générales du présent document.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UT est dédiée aux activités touristiques.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- *UT1, le camping Saint-Michel,*
- *UT2, partie Ouest de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie,*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UT comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UT 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UT1 / UT2
	Exploitation forestière			UT1 / UT2
<b>Habitation</b>	Logement		UT1 / UT2	
	Hébergement	UT2		UT1
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		UT1 / UT2	
	Restauration		UT1 / UT2	
	Commerce de gros			UT1 / UT2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UT1 / UT2
	Hôtel	UT2	UT1	
	Autres hébergements touristiques	UT2	UT1	
	Cinéma			UT1 / UT2
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UT1 / UT2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UT1 / UT2	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UT1 / UT2
	Salles d'art et de spectacles			UT1 / UT2
	Equipements sportifs			UT1 / UT2
	Lieux de culte			UT1 / UT2
	Autres équipements recevant du public			UT1 / UT2
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UT1 / UT2
	Industrie			UT1 / UT2
	Entrepôt		UT1 / UT2	
	Bureau		UT1 / UT2	
	Centre de congrès et d'exposition			UT1 / UT2

## ARTICLE UT 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone UT (secteurs compris) :**
  - . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains aménagés spécifiquement à cet effet ;
  - . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
  - . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
  - . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...).

### Sont autorisés sous condition :

- **Dans l'ensemble de la zone UT (secteurs compris) :**
  - . Les constructions à usage d'habitation à condition d'être dûment justifiées par la nécessité de gardiennage des activités autorisées dans la zone et d'être d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
  - . Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, de restauration, d'entrepôt ou de bureau à condition d'être directement liée à une activité touristique autorisée dans le secteur ;
  - . Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être liés à des ouvrages RTE ou à l'installation de système de production d'énergies renouvelables.
  - . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
  - . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.
- **Dans le seul secteur UT1 :**
  - . Les hôtels et autres hébergements touristiques à condition d'être des hébergements démontables, mobiles et tractables ;
  - . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL).

## ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UT 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

- . Non réglementées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.
- . En cas d'implantation à l'alignement, de part et d'autre de la porte de garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 mètre de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Non réglementées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- . Non réglementées.

#### Emprise au sol des constructions

###### Dispositions générales

###### . **Pour le secteur UT1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

###### **Pour le secteur UT2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

###### Dispositions spécifiques

- Le bassin des piscines personnelles (qui ne sont pas lié à un équipement public ou une activité commerciale), couvertes ou non, sont limitées, par terrain, à une emprise au sol cumulée de :
  - o 40m<sup>2</sup> pour de l'habitat individuel dans la limite d'un volume d'eau de 75 m<sup>3</sup> ;
  - o 80m<sup>2</sup> pour de l'habitat collectif dans la limite d'un volume d'eau de 150 m<sup>3</sup>.

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

##### **Pour le secteur UT1 :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

##### **Pour le secteur UT2 :**

La hauteur frontale des constructions est limitée à celle du bâtiment principal existant (correspondant à la Villa du Comte Cernuschi), sans pouvoir dépasser un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## **ARTICLE UT 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### Les façades

#### **- Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

#### **- Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public. Les autres saillies sur l'alignement doivent être situées à au moins 5 mètres au-dessus du sol et ne doivent pas excéder 1,20 mètres en surplomb du domaine public.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elles ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- soit de barreaudages à claire-voie orientés verticalement, doublés ou non d'une haie vive d'essences végétales variées ;
- soit d'une clôture mixte comprenant un mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre, surmonté de barreaudage à claire-voie orientés verticalement ou d'un grillage à large maille.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

Lorsqu'ils existent, les panneaux et les capteurs solaires seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface du pan de toiture.

## ARTICLE UT 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- **Pour le secteur UT1**, les espaces perméables doivent représenter à minima 70% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre.
- **Pour le secteur UT2**, les espaces perméables doivent représenter à minima 50% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima la moitié sera traitée en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméables, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.
- Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. annexe 4 du présent document).
- Les essences végétales (potentiellement) invasives sont prosrites (cf. annexe 4 du présent document).
- Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).



**Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

**Espaces Boisés Classés**

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

**Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Se référer à l'**article 23** des dispositions générales du présent document.

**ARTICLE UT 7 – STATIONNEMENT**

**Aspects qualitatifs**

**Dispositions générales :**

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- . Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- . Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de six places de stationnement extérieur créées.

**Dispositions particulières :**

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).

**Aspects quantitatifs**

**Dispositions générales :**

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.

- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m<sup>2</sup>) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme : 1 place par logement.</li> <li>• Pour les autres habitations : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement pour 1 unité d'hébergement.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement.</li> </ul>
	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement.</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
<b>Habitation</b>	Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>En zone UT1</b> : non réglementées.

Commerce et activités de services	<b>En zone UT2</b> : Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UT 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

### ARTICLE UT 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UZ est destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *UZa correspondant à la zone artisanale aménagée dans le quartier de Saint-Roman ;*
- *UZb correspondant à la zone d'activités du Haut-Careï ;*
- *UZc, zone commerciale du Haut-Careï à l'entrée/sortie de l'autoroute.*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE UZ 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			UZa / UZb / UZc
	Exploitation forestière			UZa / UZb / UZc
<b>Habitation</b>	Logement		UZa / UZb	UZc
	Hébergement			UZa / UZb / UZc
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	UZa / UZb / UZc		
	Restauration	UZc	UZb	UZa
	Commerce de gros	UZa / UZb / UZc		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UZa / UZb / UZc	
	Hôtel			UZa / UZb / UZc
	Autres hébergements touristiques			UZa / UZb / UZc
	Cinéma	UZb / UZc		UZa
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UZb		UZa / UZc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UZa / UZc / UZb		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UZa / UZb / UZc
	Salles d'art et de spectacles			UZa / UZb / UZc
	Equipements sportifs			UZa / UZb / UZc
	Lieux de culte			UZa / UZb / UZc
	Autres équipements recevant du public			UZa / UZb / UZc
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UZa / UZb / UZc		
	Industrie	UZa / UZb		UZc
	Entrepôt	UZa / UZb / UZc		
	Bureau	UZa / UZb / UZc		
	Centre de congrès et d'exposition			UZa / UZb / UZc

## ARTICLE UZ 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

#### - Dans l'ensemble de la zone UZ (secteurs compris) :

- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobilhome quelle qu'en soit la durée, sauf sur les terrains aménagés spécifiquement à cet effet,
- . Les habitations légères de loisirs,
- . L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- . L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- . L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- . Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, déchets, ...),
- . Toute construction dans la zone *non aedificandi* délimitée au plan de zonage.

### Sont autorisés sous condition :

#### - Dans l'ensemble de la zone UZ (secteurs compris) :

- . Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher dédiée aux activités de services soit strictement supérieure à 300m<sup>2</sup> par construction.
- . Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- . Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- . Les stockages en plein air à condition d'être accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

#### - Dans les secteurs UZa et UZb :

- . Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés ;
  - o Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
  - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - Dans le secteur UZb :

- . Les constructions à usage de restauration aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que le restaurant soit directement lié à une activité autorisée dans la zone (activité complémentaire),
  - o Que le restaurant soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
  - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 25% de surface de plancher totale de la construction.

### ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE UZ 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

###### . **Dans les secteurs UZa et UZb :**

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré) s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### . **Dans le secteur UZc :**

Non réglementée.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions principales, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . En cas de bâtiments existants mitoyens, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- . En secteur UZc, lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ne respecte pas le retrait minimal ci-dessus, son extension dans la continuité du même retrait existant par rapport aux limites séparatives est autorisée.
- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- . Non réglementées.



### Emprise au sol des constructions

#### Dispositions générales

· **Dans les secteurs UZa et UZb :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.

· **Dans le secteur UZc :**

Non règlementée.

#### Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

· **Pour le secteur UZa :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

· **Pour le secteur UZb :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

· **Pour le secteur UZc :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 28,50 mètres pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne pourront faire l'objet d'aucune surélévation, à l'exception d'installation de structures porteuses d'énergies renouvelables.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## **ARTICLE UZ 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Les façades

· **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

Les constructions devront être en matériaux traditionnels, le bardage métallique est interdit.

- **Teintes**

Les teintes seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" ne sont autorisées que sur les enseignes et les éléments architecturaux accessoires de petite surface (stores, volets, menuiseries).

- **Eléments techniques**

*Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.*

**Les saillies**

Les saillies au-dessus du domaine public sont interdites.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum,
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- si elle ne constituent pas un espace de stationnement, elles seront végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces.
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

L'utilisation du bac acier en toiture sont autorisées dans le cas de l'utilisation de support de panneaux photovoltaïques.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les murs de clôture, qu'ils soient bahut ou non, sont limités à une hauteur de 0,70 mètre, pouvant être surmontés de barreaudage à claire-voie ou de grillage.

Les limites de la zone UZ avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

*Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.*

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

Toute construction ayant une toiture inaccessible d'une emprise strictement supérieure à 1000m<sup>2</sup> devra être équipée d'installations de production d'énergies renouvelables sur au moins 75% de la surface de toiture.

## ARTICLE UZ 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

- . **Pour les secteurs UZa et UZb**, les espaces perméables doivent représenter à minima 15% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima un quart sera traité en espace vert de pleine terre.
- . **Pour le secteur UZc**, les espaces perméables ne sont pas règlementés.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- . Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 400 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 600 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.

Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.

- . Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace perméable au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèce exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'**article 20** des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'**article 22** des dispositions générales du présent document.

**Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

*Se référer à l'article 23 des dispositions générales du présent document.*

**ARTICLE UZ 7 – STATIONNEMENT**

**Aspects qualitatifs**

**Dispositions générales :**

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- . Les aires de stationnement extérieure sur sol naturel (comprenant au moins 1 mètre de profondeur de pleine terre) doivent être perméables sur au moins 25% de leur emprise. Cette prescription ne s'applique que si le règlement du PPR le permet et que la pente topographique est inférieure à 15%.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.
- . Un arbre de haute tige d'essences locales (cf. annexe 4 du présent document) sera planté par tranche entamée de 5 places de stationnement extérieur créées.

**Dispositions particulières :**

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent lors du changement de destination d'un ou des bâtiment(s) existant(s).
- En application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, si l'aire de stationnement n'est pas réalisée sur le terrain d'assiette, elle devra se faire dans un environnement à moins de 250 mètres (à vol d'oiseau) au point le plus proche du terrain d'assiette du projet.

**Aspects quantitatifs**

**Dispositions générales :**

- Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- Dans le cas de programmes regroupant 3 destinations différentes minimum, une réfaction de 15% du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.
- La réfaction totale du nombre de place de stationnement (après cumul des dispositifs) est limitée à 15%.
- Les places de stationnement pour véhicules hybrides / électriques devront représenter au moins un tiers du total des places de stationnement exigés pour les véhicules automobiles.
- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche (de m2) entamée.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Dispositions particulières :

- Les normes édictées ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'une construction existante ou de construction et /ou d'aménagement ne faisant l'objet d'une demande de permis de construire et/ou d'aménager.

Dispositions applicables aux véhicules automobiles :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	Logement	• 1 place de stationnement par logement.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	• 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Restauration	• 2 places par établissement de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher.
	Commerce de gros	• 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. • Pour les activités de parc de loisirs intérieur ou sportives sont exclus du calcul espaces hors aire et terrain de jeux.
	Cinéma	• 1 place de stationnement pour 3 sièges en salle de réception.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Industrie	• 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires : 1 aire de stationnement par tranche de 500 m <sup>2</sup> de plancher.
	Entrepôt	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Bureau	• 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions applicables aux deux-roues motorisés :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues motorisés
<b>Habitation</b>	Dans l'ensemble de la zone pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.
<b>Commerce et activités de services</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	

Dispositions applicables aux vélos :

Destinations	Normes de stationnement vélo
Habitation	Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce et activités de services	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

### ARTICLE UZ 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.*

*Elle comprend un secteur Ap spécifique aux activités agricoles dans les zones protégées au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et de la Loi Littoral.*

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).



## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	A		Ap
	Exploitation forestière			A / Ap
<b>Habitation</b>	Logement		A	Ap
	Hébergement			A / Ap
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			A / Ap
	Restauration			A / Ap
	Commerce de gros			A / Ap
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A / Ap
	Hôtel			A / Ap
	Autres hébergements touristiques			A / Ap
	Cinéma			A / Ap
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A / Ap
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A / Ap	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A / Ap
	Salles d'art et de spectacles			A / Ap
	Equipements sportifs			A / Ap
	Lieux de culte			A / Ap
	Autres équipements recevant du public			A / Ap
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			A / Ap
	Industrie			A / Ap
	Entrepôt			A / Ap
	Bureau			A / Ap
	Centre de congrès et d'exposition			A / Ap

## ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- . Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés ci-dessous ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

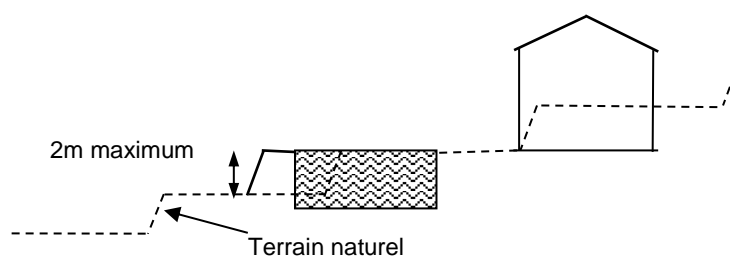
### Sont autorisés sous condition :

#### - Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap) :

- . Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale à condition d'être dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- . Les ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- . Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - o indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - o ou à des aménagements paysagers,
  - o ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
  - o et qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- . Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'elles soient dédiées à un exploitant agricole professionnel et en fonction ;
  - o Qu'elles soient justifiées par la nécessité d'assurer une surveillance et la présence permanente de l'exploitant au regard de la nature de son activité agricole,
  - o Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
  - o Et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
  - o Et qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- . La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées à l'article 4 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- . L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup>.
  - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - o Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 mètres,

- Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
    - D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> maximum ;
    - Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
    - De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
    - De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
    - D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
    - De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
  - . Les piscines sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
    - de se situer à moins de 20 mètres de l'habitation principale au point le plus proche ;
    - de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> et dans la limite d'un volume d'eau de 75m<sup>3</sup>;
    - et de respecter une distance de retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
  - . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à un système de production d'énergie renouvelable et qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
  - . Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient perméables, paysagers et compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
  - . Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
  - . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.
  - . Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des installations devront être limités au strict minimum ;
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.
- **Dans le seul secteur Ap :**
- . Se référer aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.
- **Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone A et Ap :**  
Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :
- . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;

- Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.



### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré) s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions principales, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- . Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- . Non réglementée.
- .

### Emprise au sol des constructions

#### Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée à l'exception des dispositions de l'article A2 ci-dessus.

#### Dispositions spécifiques

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

#### Dispositions spécifiques

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales à destination d'habitation sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### Les façades

#### - **Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### - **Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public. Les autres saillies sur l'alignement doivent être situées à au moins 5 mètres au-dessus du sol et ne doivent pas excéder 1,20 mètre en surplomb du domaine public.

**Les toitures**

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures terrasses seront :

- végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour le matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2m.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures pleines sont interdites à l'exception :

- De mur bahut donnant sur voie et emprise publique limité à une hauteur de 0,50 mètre ;
- De la réhabilitation d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 80% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les trois quarts seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.

Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.

- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèce exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'article 22 des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'article 23 des dispositions générales du présent document.



## ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- . Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

## ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières dans lesquelles les activités agricoles sont autorisées. Ce sont des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Elle comprend :*

- *Un secteur N correspondant aux espaces naturels ne faisant l'objet d'aucune protection spécifique ;*
- *Un secteur Nc dédié aux cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir ;*
- *Un secteur Nj dédié au jardin du Palais de Carnolès et celui de la chapelle de la Madone ;*
- *Un secteur Nm correspondant aux espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ;*
- *Le secteur Np correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des sites Natura 2000 ;*
- *Un secteur Npi correspondant aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.*
- *Un secteur Nv correspondant aux espaces dédiés à la culture de vergers.*

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives au patrimoine paysagers identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ;
  - Les dispositions relatives composantes de la trame verte et bleue ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.
- Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les dispositions relatives au règlement du PPR (la règle la plus stricte s'impose).

## Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation sans condition	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		N	Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Exploitation forestière	N		Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
<b>Habitation</b>	Logement		N	Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Hébergement			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Restauration			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Commerce de gros			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Nj / Nm / Npi	N / Nc / Np / / Nv
	Hôtel			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Autres hébergements touristiques			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Cinéma			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Salles d'art et de spectacles			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Equipements sportifs			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Lieux de culte			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Autres équipements recevant du public		Nj / Nc	N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
<b>Autres activités des secteurs primaire,</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Industrie			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv

secondaire et tertiaire	Entrepôt			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Bureau			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv
	Centre de congrès et d'exposition			N / Nc / Nj / Nm / Np / Npi / Nv

## ARTICLE N 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation les occupations et utilisations du sol sont soumises au présent règlement et au règlement du Plan de Prévention des Risques (en annexe du PLU). La règle la plus stricte s'impose.

### Sont interdits :

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - . Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés ci-dessous ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.
- **Dans le seul secteur Nm, en plus des interdictions ci-dessus :**
  - . Toutes les précautions doivent être prises pour préserver la faune et la flore marines protégées (herbiers de posidonies et de cymodocées notamment, espèces végétales protégées en vertu des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement, de l'arrêté ministériel du 19 juillet 1988 fixant la liste des espèces végétales maritimes protégées ...).
  - . Dans les herbiers, tous les aménagements, les constructions et installations, y compris les ouvrages de fixation liés ou non au fonctionnement des ports,
  - . Les affouillements et exhaussement du fond marin,
  - . Les quais d'amarrage ou les ouvrages d'accueil de bateau.
  - . La redirection vers le secteur NPi des eaux issues des surfaces imperméabilisées (constructions, terre-pleins, stationnement, chaussées...).

### Sont autorisés sous condition :

- **Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nj, Nm, Np et Nv) :**
  - . Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale ;
  - . Les ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
  - . Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
    - o indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
    - o ou à des aménagements paysagers,
    - o ou à des aménagements hydrauliques,
    - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
    - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
    - o et qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
  - . La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées à l'article 4 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

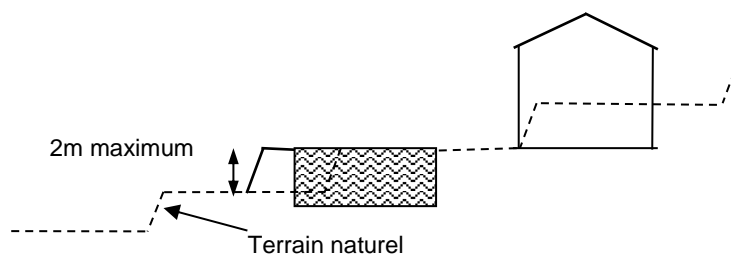
- . L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup>.
  - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - o Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 mètres,
  - o Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- . Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
  - o D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> maximum ;
  - o Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
  - o De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
  - o De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
  - o D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - o De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- . Les piscines sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - o de se situer à moins de 20 mètres de l'habitation principale au point le plus proche ;
  - o de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> et dans la limite d'un volume d'eau de 75m<sup>3</sup>;
  - o et de respecter une distance de retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à un système de production d'énergie renouvelable et qu'ils soient compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques en place dans la zone.
- . Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient perméables, paysagers et compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques en place dans la zone.
- . Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- . Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.
- . Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - o Les terrassements nécessaires à l'implantation des installations devront être limités au strict minimum ;
  - o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.
- **Dans la zone N stricte (hors secteurs), en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :**
  - . Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole à condition d'être des abris légers et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 2 000m<sup>2</sup> dans la limite de 5 abris par unité foncière.
  - .
- **Dans le seul secteur Nc, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :**
  - . Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières ;
  - . Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires ;
  - . Les aires de stationnement qui leurs sont liées à conditions d'être perméables.

- **Dans le seul secteur Nj :**
  - . L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
  - . Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
  - . Les aménagements et les installations nécessaires au maintien ou à la mise en culture des terres ou au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
  - . Les aménagements et installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'autres équipements recevant du public, à condition d'être légers et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.
- **Dans le seul secteur Nm, dans le respect des dispositions de la loi Littoral (L2124-2 du CGPPP) :**
  - . Les travaux d'entretien et de gestion courants des aménagements des digues existantes à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées) ;
  - . Les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées) ;
  - . Les ouvrages techniques de protection des plages et de défense de l'érosion à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées).
  - . Les installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être précaires et démontables et liées à une activité balnéaire, sportive et de loisirs.
- **Dans le seul secteur NPi, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus et dans le respect des dispositions de la loi Littoral (L2124-2 du CGPPP) :**
  - . Les installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être précaires et démontables et liées à une activité de balnéaire, sportive et de loisirs.
  - . Les installations précaires et démontables liées et nécessaires aux établissements de bains ;
  - . Les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - . Les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) ;
  - . Les ouvrages techniques de protection des plages contre l'érosion ;
  - . Les pontons ;
- **Dans les seuls secteurs Np et Nv :**
  - . Se référer aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.
- **Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone N :**

Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :

  - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;

- Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.



### ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.



## Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

#### Implantation des constructions

##### - **Par rapport aux voies et emprises publiques**

###### Dispositions générales

Les constructions en surface (hors sous-sol enterré) s'implanteront en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées.

###### Dispositions spécifiques

- . Dans le secteur NPI, les constructions doivent s'implanter selon le respect du retrait fixé par les concessions de plage.
- . Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- . Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.
- . Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

##### - **Par rapport aux limites séparatives**

###### Dispositions générales

- . Les constructions principales, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
- . Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

###### Dispositions spécifiques

- . Dans le secteur NPI, les constructions doivent s'implanter selon le respect du retrait fixé par les concessions de plage.
- . Les piscines (couvertes ou non) et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- . Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative ou en retrait.
- . Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.
- . Les ouvrages publics et techniques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des limites séparatives.

##### - **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- . Non réglementée.

### **Emprise au sol des constructions**

#### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée à l'exception des dispositions de l'article N2 ci-dessus.

#### **Dispositions spécifiques**

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### **Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.

#### **Dispositions spécifiques**

- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les annexes à la construction principales à destination d'habitation sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## **ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### **Les façades**

#### **- Aspect**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **- Teintes**

Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 3 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.

- **Eléments décoratifs**

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

- **Eléments techniques**

Se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent document.

**Les saillies**

Toute saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade. Une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les constructions formées en encorbellement telles que les saillies « fermées » sont interdites en surplomb du domaine public. Les autres saillies sur l'alignement doivent être situées à au moins 5 mètres au-dessus du sol et ne doivent pas excéder 1,20 mètre en surplomb du domaine public.

**Les toitures**

Les défonces de toit type terrasse tropézienne sont interdites.

Les toitures à pans seront :

- constituées, à minima, de 2 pans avec une inclinaison de 30% maximum (en cas de (re)construction contiguës à une construction existante, la toiture pourra être de même forme et de même pente que celle de la construction existante),
- en tuiles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures terrasses seront :

- végétalisées ou porteuses d'installations de production d'énergie renouvelable, sur au moins 50% de leurs surfaces
- d'une teinte claire ou d'une teinte « tuile », pour les matériaux d'étanchéité.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses accessibles.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Qu'elles soient en limite de voie et emprise publique ou en limite séparative, unies ou mixte (composées notamment d'un mur bahut), elles sont limitées à une hauteur maximale de 2m.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures pleines sont interdites à l'exception :

- De mur bahut limité à une hauteur de 0,50 mètre ;
- De la réhabilitation d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

**Eléments architecturaux remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 80% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les trois quarts seront traités en espace vert de pleine terre.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert de pleine terre.

Pour être considéré comme des espaces perméable, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit de sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### Végétalisation du terrain

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour chaque terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, il est imposé la présence, à minima :
  - o D'un arbre de catégorie 1 (conserver ou à planter) pour 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.
  - o Et d'un arbre de catégorie 2 (conserver ou à planter) pour 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain perméable.

Les prescriptions s'y dessus s'applique par tranche entamée.

- . La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèce exotique (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les essences végétales (potentiellement) invasives sont proscrites (cf. annexe 4 du présent document).
- . Les espèces végétales à fort pouvoir allergisant (annexe 4 du présent document) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans ce cas, les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

### Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

### Eléments paysagers remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'article 20 des dispositions générales du présent document.

### Espaces Boisés Classés

Se référer à l'article 22 des dispositions générales du présent document.

### Eléments de la trame verte et bleue à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se référer à l'article 23 des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

### Aspects qualitatifs

#### Dispositions générales :

- . Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement (zones de manœuvres) devront respecter les normes en vigueur avec une longueur minimale de 5 mètres et une largeur minimale 2,40 mètres en cas de stationnement perpendiculaire, 2,30 mètres en cas de stationnement en épi et 2,20 mètres en cas de stationnement longitudinal.
- . Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés aux espaces bitumés ou enrobés.

#### Dispositions particulières :

- Les dispositions générales ci-dessus ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Aspects quantitatifs

#### Dispositions générales :

- . Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.*

## ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Se référer à l'article 14 des dispositions générales du présent document.*

## Annexe 1

### Lexique

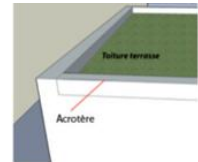
**Abri de jardin :**

Il s'agit d'une construction légère et démontable limitée en surface de plancher.

**Accès :**

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.



**Acrotère :**

Elément supérieur d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Allège :**

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre.

**Affouillement ou déblais :**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (article R 421-19k) du code de l'urbanisme.

**Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

**Annexe :**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, piscine couverte ...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, ne disposant pas d'accès direct depuis la construction principale.

En cas d'absence de construction principale sur l'unité foncière, l'annexe est limitée à une surface de plancher de 5m<sup>2</sup> maximum et à une annexe par unité foncière.

**Arbres de haute tige (ou de haute futaie) :**

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 mètres ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence. Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de catégorie 1 – arbres de haute futaie : Pins parasols, eucalyptus, camphriers, micocouliers, araucarias, palmiers, cyprès, camphriers, etc.
- Arbres de catégorie 2 – arbres de moyenne et petite taille et arbrisseau : caroubiers, jacarandas, oliviers, lauriers, yuccas, agrumiers, etc.

**Attique :**

Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

**Auvent :**

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

**B**

**Baie :**

Ouverture pratiquée dans un mur pour faire une vue.

**Balcon :**

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

**Bande de constructibilité :**

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

**Barmes :**

Galerie souterraine horizontale pénétrant dans la colline à partir d'un versant. Elle recueille ainsi les eaux d'infiltration, les canalise dans le sol jusqu'à la surface des versants. Elles permettent un drainage de l'eau de ruissellement et d'infiltration, et donc favorisent la stabilité des sols.

**Bâtiment :**

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

**C**

**Châssis de toit :**

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

**Clôture :**

Une clôture est ce qui sert 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 les reculs sur vallons.

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.

**Comble :**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

**Commerce :**

Cf. annexe 2 – « artisanat et commerce de détail »



**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Lorsqu'une construction comprend un sous-sol, la partie immergée, visible en surface, est dite « en superstructure ».

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Contigu :**

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

**D**

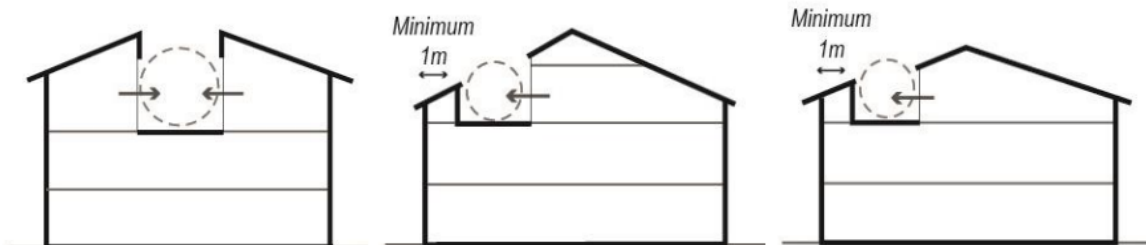
**Débord :**

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantées en saillie par rapport à la façade.

**Défonce de toit tropézienne :**

Il s'agit d'une terrasse au dernier étage d'un bâtiment, au niveau du toit, en remplacement des combles mais du côté extérieur. Exemples :



**Délaissé :**

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

**Destinations et sous destinations de constructions :**

Cf. annexe 2.

**Deux roues :**

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

**Dévoisement :**

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

---

**Edicules :**

Petits locaux techniques qui émergent des toitures (exemple : les machineries d'ascenseurs) ou petites constructions isolées dans un vaste espace ou un parc (exemple : kiosque)

**Emprise au sol :**

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes et les constructions en infrastructure ainsi que les sous-sols (les niveaux totalement enterrés d'une construction).

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximale des constructions est calculée sur la superficie de l'unité foncière située dans la zone concernée.

Sont comptabilisées dans l'emprise au sol toutes les constructions supérieures à 60 cm de hauteur.

**Emprise publique :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Entrée principale :**

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

**Étage :**

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

**Espace boisé classé :**

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-5 du Code de l'Urbanisme.

**Espace libre / non bâti :**

Au sens du présent règlement, les espaces non bâtis (dits également « espaces libres ») constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est-à-dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet (non occupée par l'emprise au sol des constructions). Doivent donc être considérés comme espaces libres, les sous-sols totalement enterrés, les espaces plantés de pleine terre, les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Les espaces libres peuvent être des espaces imperméables ou des espaces perméables.

### Espaces imperméables :

Espaces comprenant les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements imperméabilisés, les aires de jeux imperméabilisés (citystade par exemple), les surfaces de circulation automobiles imperméabilisées, les piscines et bassins ainsi que les espaces verts sur dalles dont l'épaisseur de terre végétale est de moins de 1,00 mètre ; et qui par nature ou par traitement n'est ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau de pluie.

### Espaces perméables :

Espace libre comprenant les cheminements piétons perméables, les surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...), les terrains sportifs engazonnés (hors gazon synthétique), les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 1,00 mètre ; et qui par nature laisse pénétrer et imprégner l'eau de pluie de manière naturelle.

Exemples :



### Espace de pleine terre :

Espace libre perméable permettant la libre infiltration des eaux pluviales, composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

### Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## F

### Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces verticales extérieures, hors toiture, situées au-dessus du niveau du sol. Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, orielles, corniches...).

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les ouvertures, les baies, les bardages, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (façade composée de la porte d'entrée), de la façade arrière (dite postérieure) et des façades latérales (généralement perpendiculaire aux voies). Les façades latérales sont appelées pignons si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue.

### Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie mais pouvant comporter une porte non vitrée ou au vitrage translucide.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

**G**

**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. C'est le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction, résultant de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

**Garage :**

Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

**Gueulard :**

Dispositif d'évacuation des eaux pluviales d'un balcon ou d'une toiture terrasse aussi appelé « gargouille » ou « pissette », composé d'un tube (le plus souvent métallique ou en PVC) en surplomb.

**H**

**Hauteur :**

**Hauteur absolue :**

La hauteur absolue est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse). En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

**Hauteur frontale :**

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse). Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs de soutènements attenants à la construction.

Dans le cadre du présent règlement, la limitation de hauteur s'apprécie par rapport à la hauteur frontale des constructions et installations.

**Y sont exclues :**

- la hauteur des rampes d'accès au sous-sol ;
- les niveaux de stationnements en dessous du terrain naturel ayant leur accès sur voie publique et dont la façade ne comprend nulle autre ouverture que la porte d'entrée et/ou de garage ;
- les rampes d'accès à ces niveaux de stationnements semi-enterrés ;
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sauf indication contraire.

**I**

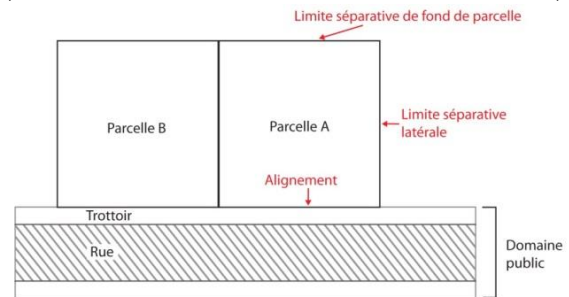
**Ilot :**

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

### Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.



### Installation :

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

### Installation temporaire de plage :

Constructions ou installations démontables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et nécessitant la proximité immédiate de l'eau pour les activités sportives ou nautiques liées à la plage (exemple : cabanes, cabines de bain, ...)

### Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure, énumérées dans la destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L

### Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### Limite séparative :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires entre 2 propriétés privées. Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie.
- La limite séparative arrière ou de fond de parcelle n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

### Local accessoire :

Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut couvrir des constructions de nature variée et être affecté à des usages divers : bureau d'une activité artisanale ou industrielle, entrepôt de commerce, local de stockage d'un commerce, remise, cuisine pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, laverie d'un hébergement, restaurant d'entreprise / scolaire, ... La destination (et sous-destination) du local accessoire est la même que celle de la construction principale.

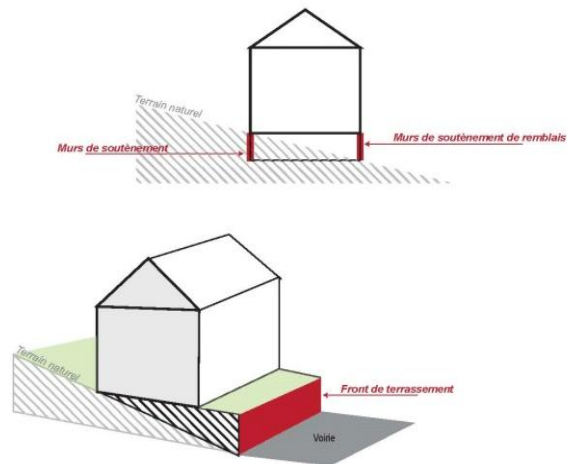
### Logement de fonction :

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

### Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de la loi ELAN, les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS), pris en compte dans le quota SRU, sont considérés comme des logements sociaux.



### Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

### Lotissement :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières au vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

**M**

### Marge de recul :

Une marge de recul correspond à un retrait.

### Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

### Mur aveugle :

Mur sans baie pouvant comporter une porte non vitrée ou au vitrage translucide.

### Mur de soutènement :

Mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière).

Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

## O

### Ouverture :

Percement de toutes tailles dans une façade comprenant une fenêtre ou une porte et permettant un accès entre la construction et l'extérieur.

### Ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne, des outillages situés dans les ports ou aéroports ou sur le domaine public ferroviaire, de certains ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et à l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public, de certaines installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, d'autres encore, nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, de l'eau, etc.

## P

### Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

### Performance énergétique des bâtiments :

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Énergétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

### Pergolas :

Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie, couverte ou non couverte.

### Piscine :

Ouvrage imperméabilisant le sol composé du bassin artificiel, étanche, rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. On distingue :

- Les piscines « non couvertes » : ouvrage sans couverture ou dont la couverture est inférieure à une hauteur de 1,80m au point le plus haut.

Exemples



- Les piscines « couvertes » : construction annexe composée d'une couverture strictement supérieure à une hauteur de 1,80m.

Exemples





**Place commandée :**

Place de stationnement qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement du premier véhicule (s'il est en place), pour atteindre ou sortir de la seconde place).

**Portails :**

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

**Portillons :**

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

**Porte :**

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

**Porte de garage :**

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

---

**R**

**Réhabilitation :**

Une réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant à rénover sans détruire, sans raser. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.

**Reconstruction :**

La rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire. Il s'agit donc d'opérations lourdes, telles que des travaux de remise à neuf par exemple.

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

**Réseaux de chaleur :**

Installation classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

**Rez-de-chaussée :**

Niveau d'un bâtiment le plus bas, en surface par rapport au niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin.

**Ruine :**

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

---

**S**



**Saillie :**

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fonds du voisin : oriel, bow-window, loggia, balcon, corbeau, corniche, auvent, marquise, pilastres, contrefort, etc.

Les saillies dites « fermées » regroupent les oriels, bow-windows et loggias.

La dimension des saillies est mesurée depuis le nu du mur de façade. Dans le cadre du présent règlement, aucune saillie ne peut excéder 2 mètres de largeur depuis le nu du mur de façade.

**Service public :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

**Sous-sol :**

Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée majoritairement ou entièrement enterrée.

**Surface de plancher :**

Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surplomb :**

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

**T**

**Terrain (ou unité foncière) :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Terrain naturel :**

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**Toitures :**

- Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.
- Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.
- Toiture terrasse accessible : toiture terrasse pouvant être utilisée comme un espace de vie extérieur (parking, terrasse aménagée, ...).
- Toiture inaccessible : toiture terrasse à l'accès limité et qui ne peut être utilisée comme un espace de vie extérieur.

**Trame Verte et Bleue :**

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

**Transport collectif :**

Le terme transport collectif englobe le concept de transport en commun, qui est défini comme étant un système de transport mis à la disposition du public dans les centres urbains et qui met en œuvre des véhicules adaptés à l'accueil simultané de plusieurs personnes, et dont la tarification, les horaires et les trajets sont planifiés et connus à l'avance. Le transport en commun est habituellement assuré par l'autobus, le métro, le tramway et le train de banlieue.

**Transport collectif en site propre :**

Il s'agit d'un système de transport public de voyageurs, utilisant une voie ou un espace affecté à sa seule exploitation, bénéficiant généralement d'une priorité aux feux. Il peut s'agir de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), tramway ou encore métro.

**Transport collectif guidé :**

Mode de transport collectif dans lequel les matériels de transport sont guidés par l'infrastructure, ne pouvant qu'avancer ou reculer ou monter et descendre, suivant l'infrastructure. Les guides sont généralement constitués par des rails (train, tramway, métro), mais aussi par des ornières, des câbles (téléphérique). Le guidage peut aussi être immatériel, par lecture de bandes peintes au sol (Bus guidé).

**U**

**Unité foncière :**

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

**Unité d'hébergement :**

Espace unitaire louable dans un centre d'hébergement ou un hébergement touristique (chambre ou hébergement léger de loisir).

**V**

**Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée publique ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Véranda :**

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée en extension devant une des 4 façades de la construction.

**Verrière :**

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

## Annexe 2

Définition des destinations et sous-destinations  
du code de l'urbanisme

Conformément aux articles R 151-2, 151-27, R151-28 et R 151-29 et des arrêtés du 10 novembre 2016 et du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous destinations pouvant être réglementé par le règlement du PLU, les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- Pour la destination " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination " **habitation** " : logement, hébergement ;
- Pour la destination " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements, cinéma ;
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** " : cuisine dédiée à la vente en ligne, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Conformément à l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### Exploitation agricole et forestière

- La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au rangement du matériel, au stockage, des animaux et des récoltes.
  - La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

### Habitation

- La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que :
    - les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
    - les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
    - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences seniors, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ; ainsi que les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

### Commerce et activité de service

- La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :
- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.
  - La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
  - La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les 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. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.
  - La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
  - La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
  - La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Equipements d'intérêt collectif et services publics

- La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :
- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers (dont les EHPAD), les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
  - La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
  - La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de

livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.



---

## Annexe 3

### Palette des couleurs prescrites

*Cf. pièce 3.a du dossier de PLU*

## Annexe 4

### Palette des essences végétales prescrites et proscrites

*Cf. pièce 3.b du dossier de PLU*

---

## Annexe 5

Liste de éléments du patrimoine bâti et paysager protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

*Cf. pièce 15 du dossier de PLU*

## Annexe 6

---

Liste des emplacements réservés

*Cf. pièces 5a et 5b du dossier de PLU*