



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

4.1.1 Règlement



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018

Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du.....1 décembre 2023

Table des matières

Titre I : Dispositions Générales.....	3
Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones.....	10
Titre III : Dispositions spécifiques aux zones UA.....	29
Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones UB.....	35
Titre V : Dispositions spécifiques à la zone UC.....	40
Titre VI : Dispositions spécifiques à la zone UN.....	44
Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A.....	48
Titre VIII : Dispositions spécifiques aux zones N.....	53

Titre I : Dispositions Générales

Article DG 1. Préambule

- Les pièces règlementaires du PLU comprennent les documents suivants :
 - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites règlementaires :
 - ✓ Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
 - ✓ Document n°4.1.2 : les annexes au règlement.
 - ✓ Document n°4.1.3 : la liste des prescriptions graphiques
 - Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : l'ensemble des pièces graphiques règlementaires (zonage).

Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Rayol-Canadel sur Mer.

Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans de zonage, servitudes, plans des réseaux) ainsi que les « OAP ».

Article DG 5. Structure du règlement

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones UA
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones UB
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones UC
- Titre 6 : les dispositions applicables aux zones UN
- Titre 8 : les dispositions applicables aux zones A
- Titre 9 : les dispositions applicables aux zones N

Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques

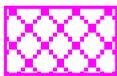
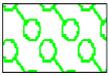
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs. Chaque zone, chaque secteur, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. documents n°4-2, documents graphiques).

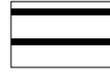
<ul style="list-style-type: none"> Les zones urbaines U : <ul style="list-style-type: none"> Zone UA et secteur UAa : centre-ville du Rayol Zone UB : espaces résidentiels en première périphérie de part et d'autre de la RD 559 Secteur UBe : destiné à des logements et des activités de proximité et secteur UBe1 : destiné à des activités économiques Zone UC : espaces résidentiels en seconde périphérie, dans les quartiers du Canadel et du Rayol. Secteur UCa, destiné à des logements pour actifs dans le quartier du Canadel Haut et secteur UCb correspondant au lotissement les Mas du Canadel. Zone UN : espaces résidentiels les plus sensibles dans les quartiers Plage du Canadel, du Canadel Haut, de Pramousquier, Petit Port et du Haut Rayol 	
<ul style="list-style-type: none"> Les zones agricoles A : <ul style="list-style-type: none"> Zone Ai : dans le quartier de Pramousquier 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones naturelles et forestières N : <ul style="list-style-type: none"> Zone N <ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Na : Plages de Pramousquier, du Canadel et du Rayol ✓ Secteur Ne : Le cimetière ✓ Secteurs NL et NLj : espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation des zones U, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	Zone  Secteur 

Article DG 7. Prescriptions graphiques règlementaires

Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles. Ces indications sont règlementées dans le document 4.1.3 du PLU.

Intitulé	Représentation graphique
Emplacements Réservés	 
Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Espaces boisés classés	
Éléments du paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre paysager ou écologique	  



Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- **Rappel aux pétitionnaires** : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
 - L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la DCM du 29 mai 2023 ;
 - Les ravalements de façade sont subordonnés à déclaration préalable conformément à la DCM n°45/2014 du 28 mai 2014 ;
 - Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (*cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU*).
 - Dans le cas d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, les informations déclarées devront être suffisamment détaillées pour permettre l'instruction de la demande :
 - ✓ Lorsqu'un plan masse et/ou une coupe, constituent des pièces jointes obligatoires, ceux-ci doivent être suffisamment informatifs en comportant notamment la topographie du terrain.
 - ✓ L'emprise au sol doit être détaillée entre l'habitation et la piscine.
 - ✓ Les espaces maintenus libres et/ou non imperméabilisés doivent être quantifiés (en m²).
 - ✓ Les espaces verts doivent être quantifiés (en m²).

Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3, le conseil municipal a décidé de soumettre (DCM n°56/2017 du 15 septembre 2017 et n°97/2017 du 15 décembre 2017) sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance qui ne sont pas soumises à permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- Contrairement à la règle tacite prévue au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la légalité du ou des projet(s) s'apprécie lot par lot ou à l'échelle des terrains issus de la division.

Article DG 11. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. *Annexes Générales, document n°5 du PLU*).

Article DG 12. Accès au Domaine Public Maritime

- Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au Domaine Public Maritime, par la terre ou par la mer.

Article DG 13. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées au sein des Annexes Générales (document n°5 du PLU).

Article DG 14. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DG 15. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article DG 16. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
 - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
 - Elle doit être limitée.
 - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Article DG 17. Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à la DRAC.

⊕ *DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1*

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.
- Rappelons la possibilité de saisir pour avis le Préfet de Région en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R523-12 et R523-13 du code du patrimoine) : l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet.
- L'aménageur peut également effectuer une demande anticipée de prescriptions archéologiques (article R523-14 du code du patrimoine).

Article DG 18. Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (zone 2) sont applicables à la fois :
 - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
 - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
- Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (document n°4.1.2 du PLU).

Article DG 19. Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant

approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (conf. annexes au règlement document 4.1.2 du PLU).

Article DG 20. Protection contre le bruit des transports terrestres

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du Conseil Départemental du Var, les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexes générales, document 5 du PLU).

Article DG 21. Aléa retrait gonflement des argiles

- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN. La carte d'exposition :
 - remplace l'ancienne cartographie d'aléa (publiée entre 2001 et 2020);
 - requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
- L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.
- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
 - à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
 - au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.
- La cartographie interactive est consultable sur le site internet : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives>.

Article DG 22. Travaux sur les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante et ayant une existence légale, n'est pas conforme à une ou plusieurs règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui rendent plus conforme l'immeuble aux dispositions réglementaires méconnues, ou qui sont étrangers à ces dispositions.

Article DG 23. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ».

Article DG 24. Enseigne, préenseigne et publicité

En l'absence de Règlement Local de Publicité, les dispositions du Règlement National de Publicité s'appliquent, conformément aux articles L 581-1 et suivants et aux articles R 581-1 et suivants du code de l'environnement. La Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez est compétente, à partir du 1^{er} janvier 2024, pour l'instruction des demandes d'enseigne et préenseigne.

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans les zones U, sont interdites ou autorisées les nouvelles constructions dont les destinations et sous-destinations sont les suivantes :

X = interdite

■ = autorisée

Destinations et sous-destinations des constructions interdites	UA et UAa	UB	UBe	UBe1	UC, UCa et UCb	UN
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Logement				X		
Hébergement				X		X
Artisanat* et commerce de détail						X
Restauration			X	X		
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Hôtel			X	X	X	X
Autres hébergements touristiques			X	X	X	X
Camping-caravaning	X	X	X	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X		X
Salles d'art et de spectacles				X		X
Équipements sportifs				X		
Lieux de culte			X	X	X	X
Autres équipements recevant du public						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau						X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne				X	X	X

*Les activités relevant de la destination artisanat devront être compatibles avec le voisinage.

- Dans toutes les zones U est également interdit le changement de destination des constructions à destination :
 - de commerce et artisanat situés en rez-de-chaussée et en bordure de la RD 559, de l'avenue Mistral et du Capitaine Thorel,
 - des hôtels de plus de 10 chambres.
- Les constructions dans les secteurs protégés identifiés dans le document graphique.
- Dans les zones A et N, sont interdites ou autorisées les nouvelles constructions dont les destinations et sous-destinations sont les suivantes, sauf conditions particulières prévues dans le règlement de chaque zone :
 - X = interdite
 - = autorisée

Destinations et sous-destinations des constructions interdites	Ai	N	Na	Ne	NL	NLj
Exploitation agricole		X	X	X	X	X
Exploitation forestière		X	X	X	X	X
Logement, sauf logement particulier autorisé dans le règlement spécifique à chaque zone	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
Artisanat et commerce de détail (sous certaines conditions, voir règlement spécifique à chaque zone)	X	X	X	X	X	
Restauration (sous certaines conditions, voir règlement spécifique à chaque zone)	X	X	X	X	X	
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Hôtel	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X
Camping-caravaning	X	X	X	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X		X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

- Dans les zones U, A et N sont interdits :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrière;
 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les mobil-homes et algécos ; à l'exception en zone Na, des constructions nécessaires à la sécurité et à la salubrité publique et au service des bains de mer.
 - Les constructions dites « insolites » : yourte, cabane, bulle, roulotte.... sont interdites sur tout le territoire (en toutes zones).
 - Le changement de destination des établissements et restaurants de plage.

Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans **toutes les zones**, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions justifiant d'une existence légale.
- Dans **toutes les zones**, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - La reconstruction à l'identique : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction à l'identique* est autorisée dans un délai de dix ans (...). ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour 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. »
- Dans **toutes les zones**, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité.
 - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que :
 - ✓ la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ne soient pas compromis ;
 - ✓ le talus créé, ou la restanque créée, ait une hauteur inférieure à 2 mètres (les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette condition);
 - ✓ seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - ✓ chaque restanque ou mur de soutènement s'intègre dans le paysage. Leur implantation doit être limitée et nécessaire pour soutenir les terres naturelles présentes sur le terrain.
 - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
 - ✓ qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
 - ✓ qu'elles n'entraînent pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.
- **Les piscines** :
 - ✓ Elles sont autorisées dans la limite de 70 m³ de volume de bassin.
 - ✓ Elles ne sont pas constitutives d'emprise au sol et ne sont donc pas comptabilisées dans l'emprise au sol règlementée par l'article 5 « Emprise au sol » de chaque zone.
 - ✓ Les plages des piscines lorsqu'elles ne sont pas surélevées par rapport au terrain naturel ou excavé (inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel ou excavé) ne sont pas constitutive d'emprise, en revanche elles ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts de pleine terre non imperméabilisés.
 - ✓ Les locaux techniques des piscines sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol, règlementée par l'article 5 « Emprise au sol » de chaque zone.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

Article DC 4. Mixité sociale

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

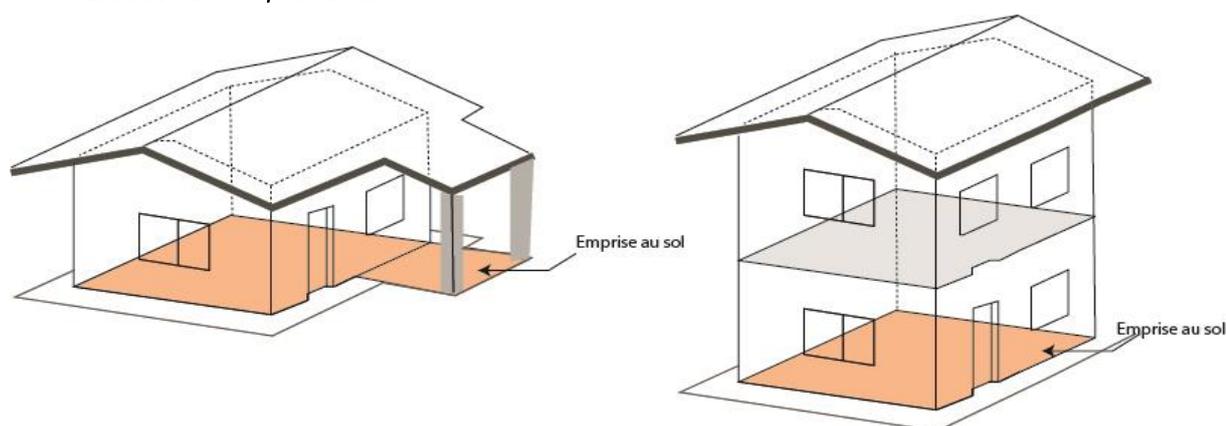
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article DC 5. Emprise au sol

- Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Les garages et pièces enterrés sont constitutifs d'emprise. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plein pied non couvertes et plages de piscines n'ayant ni surélévation significative (inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel ou excavé) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

⊕ Illustration de l'emprise au sol



- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales ou un plafond de Surface de Plancher.
- **Pour les zones A et N** : l'emprise au sol des constructions et des annexes¹ à l'habitation est réglementée en mètres carrés (m²).

¹ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la

- **Pour l'ensemble des zones :**

- Les piscines sont autorisées dans la limite d'un volume de bassin de **70 m³**.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- Pour les constructions existantes : une isolation par l'extérieur, de maximum 20 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise.
- Pour les hôtels existants qui dépassent les règles actuelles d'emprise au sol, 5 % d'emprise au sol supplémentaire est autorisée uniquement pour des locaux et aménagements complémentaires à l'activité hôtelière (restauration, spa...).

Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des zones, hormis dans les zones UA, UAa, UBe et UBe1 comprises dans les OAP, ainsi que dans les aires maximales d'implantation des quartiers de Pramouquier et du Canadel, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées y compris par rapport à l'ancienne voie ferrée (voie verte) et aux autres chemins piétons.
 - **10 mètres** depuis l'axe d'écoulement des cours d'eau, vallons et des canaux existants ou à créer (sauf équipements publics et d'intérêt collectif).
 - **10 mètres** depuis la bordure du domaine public maritime (sauf équipements publics et d'intérêt collectif)..
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies.
- Les reculs par rapport aux voies doivent être non-imperméabilisés et au moins 30% de leur superficie doivent être plantées. Une aire de stationnement peut être aménagée à condition qu'elle soit non imperméabilisée ou qu'elle dispose d'un système d'infiltration des eaux pluviales.
- Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises, sauf par rapport aux vallons, dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - de constructions préexistantes ne respectant pas les nouveaux reculs minimums imposés : la reconstruction ou l'extension maintiendra le recul existant.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul suffisant par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

- Règles applicables aux constructions principales :
 - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Sauf en zones UA, UAa, UBe, UBe1, ainsi que dans les aires maximales d'implantation des quartiers de Pramouquier et du Canadel :

construction principale. Sont des annexes : les garages, les piscines, les locaux techniques de la piscine, les cuisines d'été, les pool-house, les abris de jardin....

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (débord de toiture, non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m² peuvent être implantés jusqu'à 2,5 mètres des limites séparatives.
- Dans tous les cas lorsque cette limite correspond à la berge d'un ruisseau, cette distance est portée à **10 mètres** de l'axe du cours d'eau.
- Dans le cas d'une division parcellaire : s'il existe une construction existante (située sur la parcelle initiale avant division) implantée à moins de 5 mètres de la nouvelle limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative au moins égale à 10 mètres diminués de la distance entre la construction existante et la nouvelle limite séparative.

Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

- Sauf en zones UA, UAa, UBe, UBe1, UCa et dans les aires maximales d'implantation figurant aux documents graphiques, dans les quartiers de Pramouquier et du Canadel, la distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne peut être inférieure à **10 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes (piscines, garages, carports, pool-house, abris de jardin...), qui peuvent s'implanter librement entre elles et vis à vis de la construction principale.
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article DC 9. Volumétrie

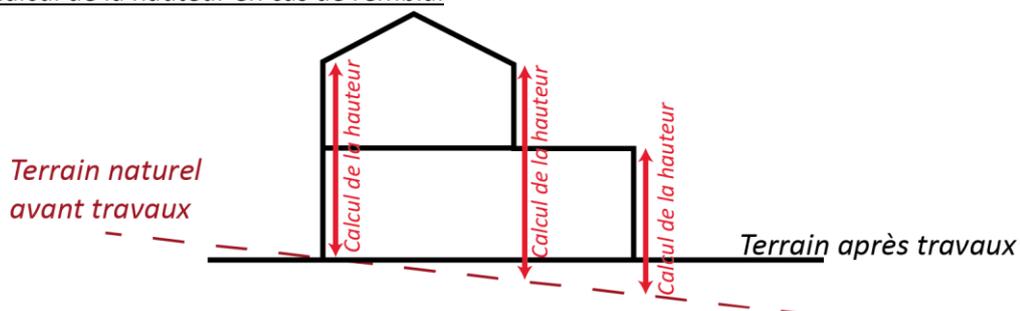
- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
- La distance entre 2 murs de soutènements doit être d'au minimum de 1 mètre. Ceci implique la réalisation de restanques dans le cas de dénivelés importants.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.

Article DC 10. Hauteur

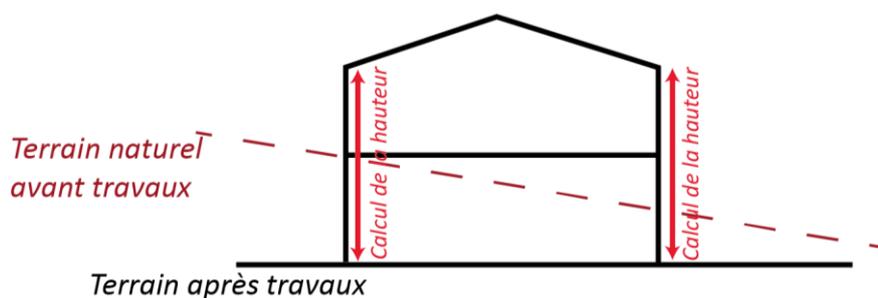
Conditions de mesures

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement de tout point de la construction (y compris les porte-à-faux, balcon en encorbellement), depuis le sol naturel avant travaux en cas de remblai ou après travaux en cas d'excavation, jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère le plus haut.

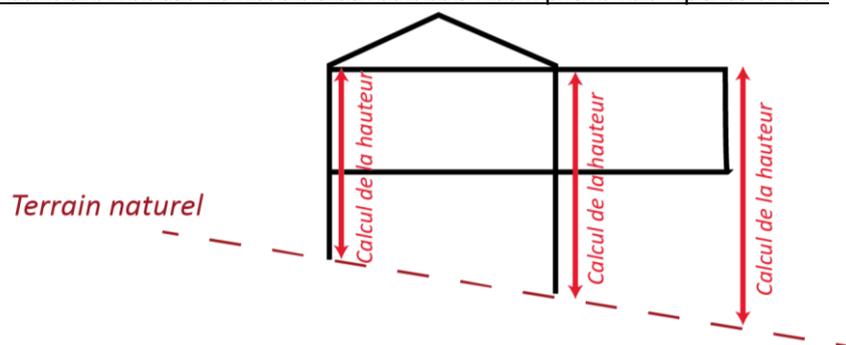
Calcul de la hauteur en cas de remblai



Calcul de la hauteur en cas d'excavation



Calcul de la hauteur en cas de construction comprenant un porte à faux



- Dans tous les cas, l'égout ou l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant ou excavé, situé à une hauteur égale à la hauteur maximale admise dans la zone.
- Toutefois :
 - Dans l'hypothèse d'une construction comportant un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée dans les conditions énoncées ci-dessus sauf au droit du point d'accès.
 - en toutes zones et tous secteurs confondus, la hauteur des constructions principales pourra être majorée de 20 cm pour permettre la réalisation d'une isolation thermique.
- La hauteur des constructions et des clôtures, n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes zones et tous secteurs confondus.

Hauteur maximale des clôtures

- Dans toutes les zones hormis en zone NL : La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.
- En cas de construction de mur bahut, ce dernier ne peut excéder 60 cm de haut.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage. Leur implantation doit être limitée et nécessaire pour soutenir les terres naturelles présentes sur le terrain.
- La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 2,5 mètres.
- La distance entre 2 murs de soutènements doit être de minimum 1 mètre. Ceci implique la réalisation de restanques dans le cas de dénivelés importants.

Hauteur maximale des annexes, garages, carports et abris de jardins (à l'égout du toit ou à l'acrotère)

- La hauteur maximale autorisée des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pentes et à 3 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit plat, y compris pour les abris de jardins.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- La règle ci-dessus permet à l'architecture contemporaine de prendre place dans l'histoire urbaine du village, tout en recherchant une harmonie de volume avec les constructions voisines ou l'îlot voisin.
- **Protection des éléments du patrimoine et du paysage :**
 - En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU a identifié une liste d'éléments du patrimoine bâti à protéger. Cette liste figure dans la pièce 4.1.3 du PLU. Les éléments sont identifiés sur le document graphique (pièces 4.2 du dossier de PLU).
 - Pour ces éléments du patrimoine, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions et les matériaux et techniques traditionnels (pierre sèche, enduits à la chaux ...etc).

Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Toitures

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 20% et 30%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal ou romaines, de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- Les toits plats et toitures terrasses sont autorisés dans les secteurs UAa, UBe1.
- Dans toutes les zones, les toits plats sont autorisés pour les garages et carport, mais ils doivent être végétalisés et accessibles uniquement pour leur entretien.

- Dans toutes les zones, dans le cas d'un R+1 partiel (présentant un volume inférieur au rez-de-chaussée) la toiture du rez-de-chaussée peut-être une toiture terrasse accessible et présentant les équipements de sécurité réglementaire (garde-corps).
- Les ouvertures dans le pan de toiture, type tropézienne sont interdites.
- Conformément à la réglementation, la présence d'espèces protégées (hirondelle, martinet, chauves-souris, chouette...) doit faire l'objet de mesure de préservation de leur habitat dans le cadre des travaux (adapter les périodes de travaux pour ne pas détruire les nichées, maintenir les gîtes et lieu de nidification ou les remplacer le cas échéant).

Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés.
- Les panneaux au sol ne sont pas adaptés aux enjeux de préservation des espaces libres et du couvert arboré du Rayol-Canadel, cette implantation reste incompatible avec les effets de masque du couvert arboré.
- Chaque situation mérite d'être appréciée si elle est perçue depuis l'espace public.
- Il est important de rassembler les panneaux sur une seule emprise pour éviter le morcellement des toitures.
- L'abattage d'arbres visant à permettre la pose de panneaux photovoltaïques est proscrit.
- Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en toiture en pente :
 - Les surimpositions sont autorisées à condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la surimposition ne dépasse pas 30 cm au-dessus des tuiles.
 - Les cadres devront être de couleur foncée et les panneaux mats.
 - Il est recommandé de les positionner sur les toitures basses les moins perçues (garage, abris de voiture, auvent, pool house, pergolas, rez-de-chaussée par exemple) et de les placer en bas de pente.
- Dans le cas d'une toiture plate :
 - Les panneaux devront être posés à l'horizontal.
 - La pose de panneaux inclinés est autorisée s'ils ne dépassent pas l'acrotère.
- Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les voies et espaces publics et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain et aux sites alentours.

Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

Débords de la couverture

- L'égout des toits devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles que la toiture, ou une corniche moulurée.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont autorisées si elles sont raccordées à un ouvrage de récupération des eaux pluviales et qu'elles ne sont pas réalisées en PVC.

Article DC 12. Façades

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Enduits

- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustrades, etc. sont interdits.
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs bahuts constitutifs des clôtures doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.

Revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre ou en bois est interdit.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et correspondre à la palette déposée en Mairie.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique ainsi que le blanc pur sont interdits.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, locaux techniques et pool house des piscines...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identique.
- L'aspect extérieur des abris de jardin devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou en façade est interdite.

Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Pour les immeubles collectifs, l'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Pour les maisons individuelles, l'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade est autorisée sous réserve que leur positionnement soit le moins visible possible depuis la rue.

⊕ *Exemples de dissimulation des appareils de climatisation :*



Souches de cheminées

- Elles doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Article DC 14. Ouvertures

Fenêtres et volets

- Sont autorisés :
 - les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre),
 - les volets à barre et écharpe,
 - les volets roulants.

Couleurs

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

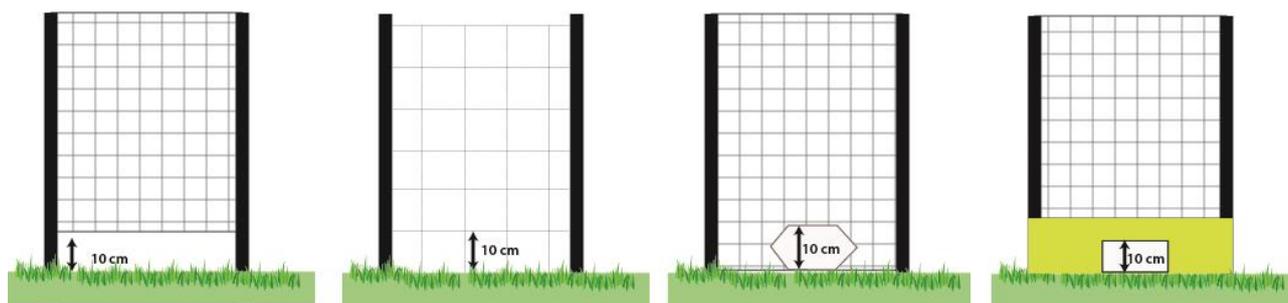
Article DC 15. Clôtures

⊕ Cf. article DC9 qui s'applique également.

En toutes zones, sauf en zones NL :

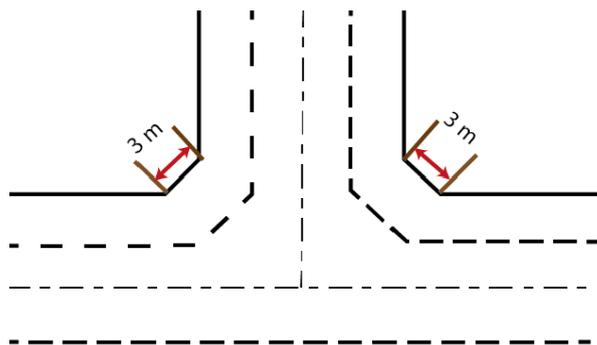
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.
- Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. C'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé).

⊕ *Schéma concept des clôtures écologiquement et hydrauliquement perméables*



- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Les brises vues d'aspect non naturel, les bâches ou claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.
- Les clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au droit de l'alignement de la voie, un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).

⊕ *Croquis du pan coupé :*



Dans toutes les zones, sauf les zones NL :

- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, les clôtures constituées de :
 - Haies vives.
 - Grilles et grillages doublées d'une haie vive.
 - D'un mur bahut de 60 cm de haut maximum, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage;

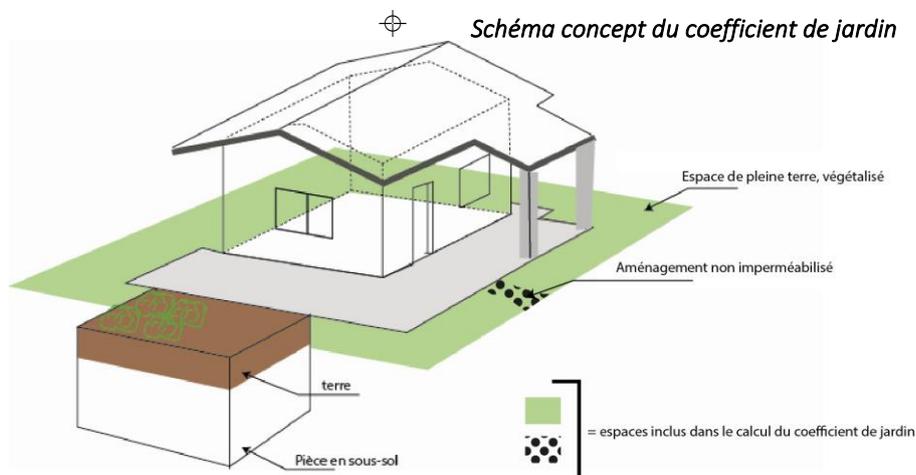
En zones NL :

- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
 - Les clôtures sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre,
 - Elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
 - Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
 - Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - Aux clôtures des élevages équin ;
 - Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
 - Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article DC 16. Espaces verts de pleine terre non imperméabilisés

- Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



- Un coefficient d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé est appliqué dans plusieurs zones du PLU.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent comporter les bassins de rétention paysagers, les noues et autres systèmes de récupération des eaux pluviales, sous réserve de ne pas être bétonnés.
- Dans ces espaces 100 % perméables, au minimum 50% doivent être végétalisés.
- Ne sont pas comptabilisés dans les « espaces verts de pleine terre non imperméabilisés » :
 - Toutes les constructions ;
 - Les terrasses, plages de piscine, voiries et voies d'accès, stationnement, etc. excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables (du type graviers et « evergreen »).
- Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre non imperméabilisés, n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article DC 17. Traitement paysager des espaces libres

Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (conf. annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU) sauf dans le secteur NLj.
- Les espèces allergisantes et/ou fortement combustibles (sapin, pin, conifère, cyprès, eucalyptus...) sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (confère annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU).

Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. (Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé et le schéma explicatif du débroussaillage, annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU).

Le défrichage

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichage, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Zones humides et vallons

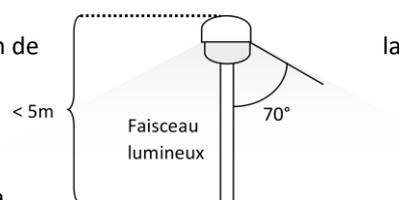
- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- La végétation des berges des cours d'eau et vallons doit être maintenue et entretenue.

Secteurs protégés

- Dispositions particulières aux secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - Ces espaces verts protégés représentent des secteurs végétalisés qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
 - Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
 - ✓ Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure sanitaire ou de sécurité ;
 - ✓ La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
 - ✓ Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, terrasses, escaliers, allées, clôture...) ;
 - ✓ Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
 - ✓ Tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé.
- Dispositions particulières au secteur protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - Ce secteur n'est pas constructible. Il doit être planté d'arbres d'essences locales et adaptées au sol.

Article DC 18. Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont persiennées.



Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article DC 19. Stationnement des véhicules motorisés

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

• Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :

Destinations et sous-destinations des constructions	Nombre de place					
	UBe	UBe1	UA, UAa et UCa	UB	UC et UCb	UN
Par logement	1,5	/	1 Si projet de + de 5 log. : 1 place en + par tranche de 5 logements	2 Si le logement dépasse 150 m ² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera exigée.		
Par hébergement	1,5 par hébergement					
Artisanat et commerce de détail	1 place par 50 m ² de surface accessible au public		Non réglementé	1 place par 25 m ² de surface accessible au public		
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de salle à manger intérieure ou extérieure					
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50 m ² de surface accessible au public					
Hôtel	/		1,5 place par chambre		/	/
Autres hébergements touristiques	/		1 place par hébergement		/	/
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	Le nombre de place doit correspondre aux besoins de la construction				
Salles d'art et de spectacles						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						
Bureau	1 place par 25 m ² de surface accessible au public		Non réglementé	1 place par 25 m ² de surface accessible au public		

/ : correspond aux destinations interdites dans la zone correspondante

- La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.

- Exceptions : Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article DC 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de logements collectifs (à partir de 3 logements) :
 - Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
 - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
 - Il est exigé 1 place de stationnement 2 roues par logement.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article DC 21. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Aucun accès ne pourra être accordé sur l'ancienne voie ferrée (Voie verte), sauf les accès piétons.
- L'autorisation du Département est nécessaire pour un accès sur les routes départementales.

Article DC 22. Desserte

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres de bande de roulement**.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article DC 23. Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 24. Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, et à condition que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement est interdit.
- Dans le cas d'une opération de division d'une parcelle bâtie avec un système d'assainissement autonome existant, les nouvelles limites de la parcelle bâtie doivent inclure le système. En cas d'impossibilité, ce dernier devra être déplacé pour respecter cette règle, après accord du SPANC.
- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore ou de tout autre produit de traitement. **Les vidanges de piscine sans neutralisation sont proscrites.** Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être évacuées dans le réseau d'assainissement.

Article DC 25. Pluvial

- **Définition**
 - Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
 - Afin d'inciter à la désimpermeabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables.

- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction devront prévoir, en plus du système d’infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l’arrosage de jardin.
- **Compensation à l’imperméabilisation**
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d’un volume de rétention, proportionnel aux surfaces imperméabilisées. Dans l’attente de la finalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales précisant les modalités de compensation secteur par secteur, les surfaces imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
 - Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :
 - (Surface imperméabilisée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³
 - L’orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.
- **Conception des ouvrages de compensation**
 - Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l’idée de capter l’eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d’infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
 - De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d’infiltration, les tranchées drainantes, les puits d’infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
 - Les ouvrages d’infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
 - Le maître d’ouvrage est tenu à l’obligation de bon fonctionnement et d’entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d’assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
 - En cas de projet d’aménagement d’ensemble, la compensation à l’imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d’aménagement voire de la zone).
 - Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d’être réalisées sur chaque lot. La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.
 - Les projets soumis à la Loi sur l’eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d’autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var).
- **Évacuation des eaux pluviales**
 - L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés. Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu’il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).
 - Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.
- **Application et exceptions**
 - Ces dispositions s’appliquent à tous les projets soumis à autorisation d’urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
 - Elles s’appliquent également aux projets non soumis à autorisation d’urbanisme, y compris la création d’accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.

- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces nouvellement imperméabilisées **inférieure à 20 m²** seront dispensés de la réalisation d'ouvrage de compensation.

Article DC 26. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

- Toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article DC 27. Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Article DC 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Article DC 29. Collecte des déchets

- Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

Titre III : Dispositions spécifiques aux zones UA

La zone UA et le secteur UAa représentent la délimitation du centre-ville du Rayol. Le tissu urbain est serré et dense. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de restauration, d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les destinations autorisées à l'article DC1.

- ⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*
- ⊕ *La zone UA et la zone UAa sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document 3 du PLU). Il est indispensable de les consulter conjointement au présent règlement.*

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UA 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Article UA 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- ⊕ *Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Sous-section 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article UA 3. Mixité fonctionnelle

- Article non réglementé.

Article UA 4. Mixité sociale

- Article non réglementé.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article UA 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- Dans la zone UA:
 - Sur une profondeur de 15 mètres, comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559 par l'article UA6, l'emprise au sol peut être de 100%,
 - Au-delà de la bande de 15 mètres, l'emprise au sol est limitée à 40%.
 - Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
 - ✓ Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes.
- Dans le secteur UAa : l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des autres dispositions réglementaires et de celles de l'OAP.

Article UA 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Dans la zone UA :

- Dans les espaces réservés à l'habitat et au commerce, identifiés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées :
 - ✓ à une distance minimale de 2 mètres du bord de la chaussée le long de la RD559 ;
 - ✓ à l'alignement du domaine public en bordure de l'avenue Frédéric Mistral ;
 - Les balcons en surplomb du Domaine Public sont interdits ;
- Le long des autres voies, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 6 mètres de l'alignement des voies publiques.
- Dans l'ensemble de la zone, les nouveaux bâtiments et les extensions de bâtiments existants doivent être implantés, à une distance de 3 mètres des chemins publics piétonniers.

Dans le secteur UAa :

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
 - 2 mètres du bord de la chaussée le long de la RD559 et dans les aires maximales d'implantation figurant dans l'OAP « Centre-Village » ;
 - 5 mètres de bord de la chaussée le long des voies projetées (emplacement réservé n°5).

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone, pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes

Article UA 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Dans la zone UA :

- Sur une profondeur de 15 mètres, comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559 par l'article UA6, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre,
- Au-delà de la bande de 15 mètres, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives, sauf s'il existe déjà un bâtiment sur cette limite ou s'il y a réalisation de bâtiments jumelés/accolés.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
 - Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
 - Les garages et carports au-delà de la bande de 15 mètres, peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

Dans le secteur UAa :

- Sauf disposition particulière de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent être implantés conformément à l'OAP Centre Village dans les aires maximales d'implantation.
 - Aire maximale d'implantation « Habitat et équipements publics »
 - ✓ 6 mètres des limites séparatives Sud.
 - ✓ 5 mètres des limites séparatives Nord.
 - ✓ 3 mètres des limites séparatives Est.
 - Aire maximale d'implantation « Espace et équipements publics »
 - ✓ En limite séparative

Article UA 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

- Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé par l'article UA6 en bordure de la RD559, la distance entre les façades de deux bâtiments situés sur le même terrain ne peut pas être inférieure à 5 mètres,
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
 - Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article UA 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article UA 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la valeur prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Toutefois, dans la zone UA excepté le secteur UAa, des hauteurs différentes peuvent être admises :
 - Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé par l'article UA6 en bordure de la RD559, pour les constructions intégrant des parkings souterrains, la hauteur maximale peut atteindre 9,3 mètres uniquement au droit du point d'accès du parking. Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction ne peut excéder celle prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée,

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article UA 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article UA 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article UA 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article UA 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UA 16. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Dans la zone UA, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés n'est pas règlementé.
- Dans la zone UAa :
 - Non règlementé pour les équipements publics.
 - Pour les autres constructions : La superficie des espaces végétalisés doit être, au minimum, équivalente à l'emprise au sol des constructions.

Article UA 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article UA 18. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article UA 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article UA 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article UA 21. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article UA 22. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article UA 23. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article UA 24. Assainissement

⊕ *Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.*

Article UA 25. Pluvial

⊕ *Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.*

Article UA 26. Citernes

⊕ *Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.*

Article UA 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ *Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.*

Article UA 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ *Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.*

Article UA 29. Collecte des déchets

⊕ *Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.*

Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones UB

Les zones « UB » représentent la délimitation des espaces résidentiels en première périphérie de part et d'autre de la RD 559. Cette zone comporte un secteur UBe : destiné à des logements et des activités de proximité et un secteur UBe1 : destiné à des activités économiques, qui sont soumis à OAP.

- ⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.
- ⊕ La zone UB et les secteurs UBe et UBe1 sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document 3 du PLU). Il est indispensable de les consulter conjointement au présent règlement.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UB 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Article UB 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UB 3. Mixité fonctionnelle

- Dans la zone UB et UBe1 : Article non réglementé.
- Dans le secteur UBe : au moins 20 % des surfaces de planchers doivent être destinées aux activités économiques ou à des équipements et 10 % à de l'hébergement.

Article UB 4. Mixité sociale

- Non réglementé

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article UB 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- Dans la zone UB : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder **17%** de la surface du terrain.
- Dans la zone UBe : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
- Dans la zone UBe1 : l'emprise maximale des constructions correspond à l'aire maximale d'implantation figurant dans l'OAP.
- Quartier de Pramoussquier et du Canadel : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité des aires maximales d'implantation identifiées aux documents graphiques du PLU (Document 4.2) .
- Dans le cas d'une construction sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) : le premier étage devra présenter un volume inférieur au rez-de-chaussée.

Article UB 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Quartiers de Pramoussquier et du Canadel : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité des aires maximales d'implantation identifiées aux documents graphiques du PLU (Document 4.2)
- En zone UBe : toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
- En zone UBe1 : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité de l'aire maximale d'implantation identifiée dans l'OAP.

Article UB 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Quartiers de Pramoussquier et du Canadel : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité des aires maximales d'implantation identifiées aux documents graphiques du PLU (Document 4.2)
- Dans le secteur UBe : Sous réserve des dispositions graphiques de l'Orientations Aménagement et de Programmation, les bâtiments peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, dans le secteur UBe, une implantation dans la bande de 5 mètres est admise pour tenir compte de la configuration du terrain (front de taille).
- Dans le secteur UBe1 : les bâtiments devront être implantés dans l'aire maximale d'implantation figurant sur le plan de l'OAP.

Article UB 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

- Dans la zone UBe: Il n'est pas défini de distance minimale entre deux constructions mais l'implantation des constructions doit respecter le principe de respirations paysagères indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- En zone UBe1 : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité de l'aire maximale d'implantation identifiée dans l'OAP.
- Quartiers de Pramousquier et du Canadel : les constructions peuvent s'implanter dans la totalité des aires maximales d'implantation identifiée aux documents graphiques du PLU (Document 4.2)

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article UB 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article UB 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- **Dans la zone UB, à l'exception du secteur compris dans l'OAP « Secteur de l'ancienne carrière »** et de l'aire maximale d'implantation du quartier du Canadel : La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,30 mètres**.
Dans le secteur UB compris dans l'OAP « Secteur de l'ancienne carrière », les hauteurs figurent dans l'OAP.
Dans l'aire maximale d'implantation du quartier du Canadel : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 9,80 mètres dans le cas d'un toit plat.
- **Dans le secteur UBe :**
 - Les bâtiments ne pourront excéder la cote de 90 m NGF.
 - La hauteur maximale et de 7 mètres, portée à 10,50 mètres sur, au maximum, 50% de l'emprise au sol totale des bâtiments en dehors des bâtiments à destination exclusive de stationnement et d'entrepôt. La hauteur du rez-de-chaussée sera comprise entre 3 mètres et 4 mètres.
 - Les bâtiments à destination exclusive de stationnement et d'entrepôt seront en rez-de-chaussée avec terrasse accessible au stationnement ou R+1 avec terrasse végétalisée.
 - La hauteur des bâtiments devra en outre respecter les indications précisées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont valeur réglementaire.
- **Dans le sous-secteur UBe1** : La hauteur ne peut excéder 3,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 3,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article UB 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article UB 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article UB 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article UB 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UB 16. Le coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **60 %** de la surface du terrain, à l'exception du secteur UBe1.

Article UB 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article UB 18. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article UB 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article UB 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article UB 21. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article UB 22. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article UB 23. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article UB 24. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Article UB 25. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article UB 26. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article UB 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article UB 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article UB 29. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre V : Dispositions spécifiques à la zone UC

La zone « UC » représente la délimitation des espaces résidentiels en seconde périphérie, dans les quartiers de Pramousquier, du Canadel, du Rayol et du Rayol Sud.

Elle comporte un secteur UCa destiné à des logements pour actifs dans le quartier du Canadel Haut.

Elle comporte un secteur UCb correspondant à la copropriété des Mas du Canadel.

Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Article UC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UC 3. Mixité fonctionnelle

- Non réglementé

Article UC 4. Mixité sociale

- Non réglementé

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article UC 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- Dans le secteur UCa : Non réglementé
- Dans la zone UC et le secteur UCb : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder **13 %** de la surface du terrain.
Dans le cas d'une construction sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) : le premier étage devra présenter un volume inférieur au rez-de-chaussée.

Article UC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article UC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article UC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

- Dans le secteur UCa : Non réglementé

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article UC 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article UC 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- Dans la zone UC et le secteur UCa : La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,30 mètres**.
- Dans le secteur UCb : La hauteur maximale des constructions est limitée à **3,50 mètres**.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article UC 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article UC 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article UC 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article UC 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UC 16. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **65%** de la surface du terrain.

Article UC 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article UC 18. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article UC 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article UC 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article UC 21. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article UC 22. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article UC 23. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article UC 24. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes

Article UC 25. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article UC 26. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article UC 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article UC 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article UC 29. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre VI : Dispositions spécifiques à la zone UN

La zone « UN » représente la délimitation des espaces résidentiels les plus sensibles dans les quartiers du Canadel Haut, de la plage du Canadel, de Pramousquier, du petit Port et du Haut Rayol. Conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit-être réalisée dans cette zone, en continuité avec l'agglomération existante.

- ⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UN 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Article UN 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⊕ *Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article UN 3. Mixité fonctionnelle

- Non réglementé

Article UN 4. Mixité sociale

- Non réglementé

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article UN 5. Emprise au sol

- ⊕ *Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.*
- L'emprise maximale des constructions ne peut excéder **10%** de la surface du terrain.
 - Dans le cas d'une construction sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) : le premier étage devra présenter un volume inférieur au rez-de-chaussée.

Article UN 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article UN 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article UN 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article UN 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article UN 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,30 mètres**.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UN 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article UN 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article UN 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article UN 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article UN 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article UN 16. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **70 %** de la surface du terrain.

Article UN 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article UN 18. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article UN 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article UN 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article UN 21. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article UN 22. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article UN 23. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article UN 24. Assainissement

⊕ *Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes*

Article UN 25. Pluvial

⊕ *Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.*

Article UN 26. Citernes

⊕ *Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.*

Article UN 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ *Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.*

Article UN 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ *Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.*

Article UN 29. Collecte des déchets

⊕ *Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.*

Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A

La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone « A » est uniquement constituée du secteur suivant :

Le secteur « Ai » : secteur dans le quartier de Pramousquier.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

En zone A et ses secteurs, sont interdits :

- Les nouvelles constructions autres que ce qui est prévu à l'article A.2
- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ou forestier, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et les remblais sauvages y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits, hormis ceux liés à l'activité agricole.
- Les travaux et aménagements de toute nature sur les cours d'eau et leurs berges et la végétation associée, en dehors de ceux rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes et l'entretien des cours d'eau.

Article A 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Dans le secteur Ai sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure ;
 - De ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
- Les équipements publics, constructions, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées :

- à condition qu’elles soient directement liées et nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation de la révision n°1 du PLU.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article A 3. Mixité fonctionnelle

- Non réglementé

Article A 4. Mixité sociale

- Non réglementé

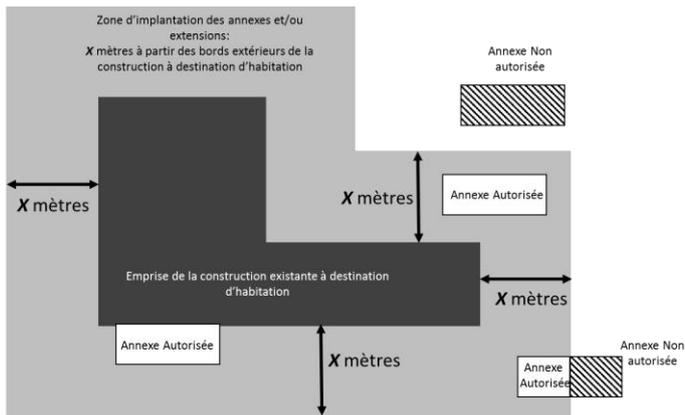
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article A 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l’article 5 des dispositions communes.

- **L’extension des constructions à destination d’habitation existantes et légales à la date d’approbation du PLU est autorisée aux conditions suivantes:**
 - présente une surface de plancher initiale de minimum 50m²
 - L’extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale
 - La surface de plancher initiale et l’extension ne dépassent pas une surface de plancher totale de 200m²
 - L’extension de 30% de la surface de plancher initiale à la date d’approbation du PLU peut se réaliser en une ou plusieurs fois.
- **Les annexes des constructions à destination d’habitation existantes et légales à la date d’approbation du PLU sont autorisées aux conditions suivantes:**
 - L’habitation présente une surface de plancher initiale de minimum 50m²
 - Les annexes sont limitées à 40 m² d’emprise cumulée (hors piscine et sa plage) répartie comme suit:
 - ✓ Maximum 30 m² pour les garages, carports, pool house et abris de jardin.
 - ✓ Maximum 10 m² pour le local technique de la piscine.
 - Le bassin de la piscine est limité à 70 m³
 - La plage de la piscine est limitée à 50 m²
- **Toutes les annexes, y compris la piscine et sa plage doivent être édifiées en totalité dans une zone d’implantation correspondant à un rayon de 20 mètres maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d’habitation existante. Le schéma concept de la zone d’implantation figure ci-dessous :**



■ **Emprise de la construction existante à usage d'habitation**

■ **Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.**

- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté

Article A 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article A 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article A 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article A 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article A 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,30 mètres**.
- **Dans le cas d'une construction sur 2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) : le premier étage devra présenter un volume inférieur au rez-de-chaussée.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article A 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article A 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article A 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article A 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

⊕ Les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s'y reporter.

Article A 16. Coefficient de jardins

- Non réglementé

Article A 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article A 18. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article A 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article A 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article A 21. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article A 22. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article A 23. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Article A 24. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Article A 25. Pluvial

- Non réglementé

Article A 26. Citernes

- Non réglementé

Article A 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article A 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article A 29. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Titre VIII : Dispositions spécifiques aux zones N

La zone « N » représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

La zone « N » comprend les secteurs suivants :

Le secteur « Na » : secteurs correspondant aux plages du Rayol, du Canadel et de Pramousquier.

Le secteur « Ne » : secteur correspondant au cimetière et à son extension.

Le secteur NL : secteurs correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral.

Le secteur NLj : secteur correspondant au Domaine du Rayol et en espace remarquable au titre de la loi littoral

⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

Section 4. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.*

Article N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

En zone N, Na, Ne sont autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone N sont autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU et les annexes de ces constructions.

En zone Na sont autorisés :

- Les ouvrages nécessaires à l'accès à la mer ou à la terre.
- Les occupations, installations et constructions démontables directement et nécessaires aux activités de bain de mer.
- Les installations saisonnières directement liées aux obligations de la Commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.
- Les dispositifs terrestres, marins ou sous-marins, nécessaires à la lutte contre l'érosion des plages et au maintien du trait de côte.

En zone NL et dans le secteur NLj seules sont autorisés :

- Les aménagements légers définis à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans le secteur NLj sont autorisés :

- La reconstruction après démolition volontaire, ainsi que les constructions, installations et travaux nécessaires à la préservation du site et aux activités culturelles et de loisirs du Domaine du Rayol (sauf piscine).

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article N 3. Mixité fonctionnelle

- Non réglementé

Article N 4. Mixité sociale

- Non réglementé

Section 5. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article N 5. Emprise au sol

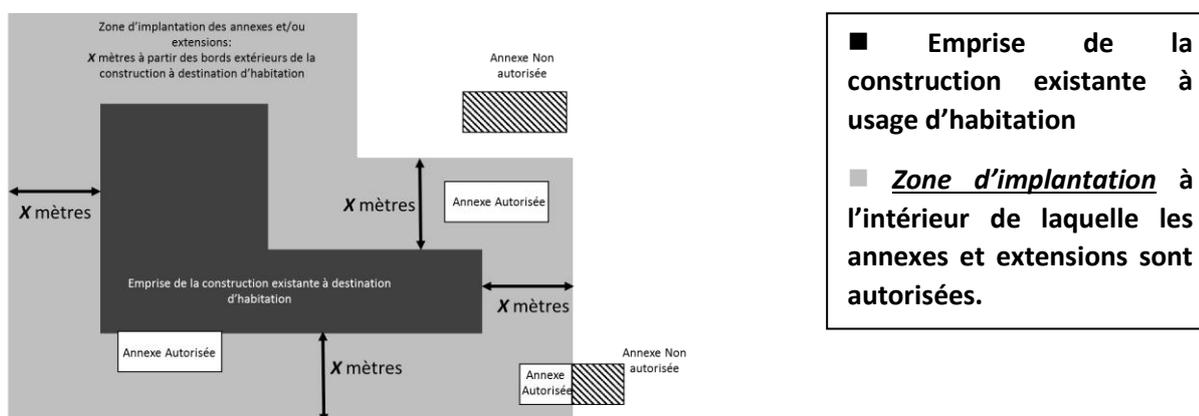
⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation ;

En zone N uniquement :

- **L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et légales à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions suivantes:**

- L'habitation présente une surface de plancher initiale de minimum **50m²**
- L'extension est limitée à **30%** de la surface de plancher initiale :
 - ✓ Dans le quartier de Malpagne, la surface de plancher initiale et l'extension ne dépassent pas une surface de plancher totale de **150m²**
 - ✓ **Dans les autres zones**, la surface de plancher initiale et l'extension ne dépassent pas une surface de plancher totale de **250m²**
- L'extension de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU peut se réaliser en **une ou plusieurs fois**.
- Les annexes **en continuité** des constructions à destination d'habitation existantes et légales à la date d'approbation du PLU sont autorisées aux conditions suivantes:
 - L'habitation présente une surface de plancher initiale de minimum **50m²**
 - Les annexes sont limitées à **40 m²** d'emprise cumulée (hors piscine et sa plage) répartie comme suit:
 - ✓ Maximum **30 m²** pour les garages, carports, pool house et abris de jardin.
 - ✓ Maximum **10 m²** pour le local technique de la piscine.
 - Le bassin de la piscine est limité à **70 m³**
 - La plage de la piscine est limitée à **50 m²**
- Toutes les annexes, y compris la piscine et sa plage doivent être édifiées en totalité dans une zone d'implantation correspondant à un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation existante:
 - Dans le quartier de Malpagne, rayon de **10 mètres** maximum
 - Dans les autres zones, rayon de **15 mètres** maximum
- Le schéma concept de la zone d'implantation figure ci-dessous :



- Les annexes ne pourront pas **excéder 3 mètres de haut** en tout point de la construction.
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté

Article N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article N 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article N 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- En zone N, Ne et NLj : La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,30 mètres**.
Dans le cas d'une construction sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) : le premier étage devra présenter un volume inférieur au rez-de-chaussée.
- En zone Na : La hauteur maximale des constructions est limitée à **3,30 mètres**.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article N 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article N 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article N 14. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article N 15. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

⊕ *Les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s’y reporter.*

Article N 16. Coefficient de jardins

- Non réglementé

Article N 17. Traitement paysager des espaces libres

⊕ *Voir les règles de l’article 18 des dispositions communes.*

Article N 18. Éclairages

⊕ *Voir les règles de l’article 19 des dispositions communes.*

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des vallons.

Section 6. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article N 19. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ *Voir les règles de l’article 20 des dispositions communes.*

Article N 20. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ *Voir les règles de l’article 21 des dispositions communes.*

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article N 21. Accès

⊕ *Voir les règles de l’article 22 des dispositions communes.*

Article N 22. Voirie

⊕ *Voir les règles de l’article 23 des dispositions communes.*

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article N 23. Eau potable

⊕ *Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Article N 24. Assainissement

⊕ *Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

Article N 25. Pluvial

⊕ *Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.*

- Non réglementé en zone Ne

Article N 26. Citernes

⊕ *Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.*

- Non réglementé en zone Ne

Article N 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ *Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.*

Article N 28. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ *Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.*

Article N 29. Collecte des déchets

⊕ *Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes qui s'appliquent également.*