Cantaron
Plan Local d'Urbanisme

Département des Alpes-Maritimes

5 Règlement

CITADIA even CONSEIL

SOMMAIRE

TITRE I – Dispositions Générales 3

TITRE II – Dispositions applicables aux zones Urbaines et A Urbaniser 22

ZONE UA 23

ZONE UB 28

ZONE UC 35

ZONE UD 44

ZONE UG 52

ZONE UZ 56

ZONE 1AUa 61

TITRE III - Dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles 69

ZONE A 70

ZONE N 74

TITRE IV- Annexes 79

ANNEXE 1 – Annexe au règlement de la zone A 80

ANNEXE 2 – Annexe à l'article L des Dispositions particulières relatives aux affouillements et a la protection des voies 81

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

CHAPITRE A : PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE A - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Cantaron

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est encadré par les articles L 151-8 à L 151-16 du Code de l'urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. S'ajoutent, sans être exhaustif, aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat en date du 3 décembre 2003 ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels Incendies de Feux de Forêt, Inondation et Mouvements de terrain
- les dispositions des documents de connaissance d'aléas naturels et de connaissance d'aléas technologiques remis par les services de l'Etat
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instaurées par la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité ;
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés ;
- l' article R 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir) ;
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU.
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal

ARTICLE B – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. **Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :**

Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 sont :
UA : centre ancien, cœurs des hameaux.

UB : extension récente du village.

UC : quartiers résidentiels // UCa : quartier résidentiel en extension du chef-lieu.

UD : secteur spécifique de l'ancien hôpital.

US : secteur d'équipement public sportif.

UG : secteur de la gare - pôle multimodal.

UZ : secteur d'activités économiques.

Les zones à urbanisées, dites zones 1AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
1AUa : zone d'urbanisation proche du village, soumise à la réalisation d'un accès règlementaire.

1AUb : zone d'urbanisation au Cayre nécessitant la création d'une desserte.

Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :
A : zone agricole, exploitation.

Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 sont :
N : zone naturelle.

Nw : zone de protection renforcée correspondantes aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

2. **Les documents graphiques comportent également** :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre D du présent règlement),
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- un périmètre de mixité sociale,
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel, relevant du plan de prévention des risques naturels Inondation, de l'Atlas des Zones inondables, du PPR Incendie et du PPR mouvement de terrain,
- les zones de bruit,
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain (OAP),
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (ER)
- le bâti existant non cadastré.

CHAPITRE B : INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

ARTICLE C - PRISES EN COMPTE DU RISQUES NATUREL INCENDIE DE FORET

Cantaron figure dans le secteur d'étude des PPRIF tel qu'il a été défini par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue. La commune n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté de prescription de Plan de Prévention des Risques.
Pour les nouvelles voies créées en zones de sensibilité modérée à forte, la largeur minimum est de 3 mètres pour une opération individuelle et de 5 mètres pour une opération d'ensemble ou groupée. La pente devra être inférieure à 15% et les rayons de courbure supérieurs à 9 mètres. Enfin, tout voie nouvelle se terminant en impasse devra comporter une aire de retournement adaptée aux véhicules de secours incendie.

ARTICLE D – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

1. PRISES EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION

Les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral en date du 17/11/1999, figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnés en annexe du dossier de P.L.U.
S'appliquent dans ces zones les dispositions du PLU auxquelles s'ajoutent celles liées à l'intégralité de la réglementation du Plan de Prévention des Risques, et notamment la somme des dispositions les plus préventives face au risque.

2. PRISE EN COMPTE DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables sont identifiés par une trame unique au plan de zonage. S'appliquent dans ces zones les dispositions du PLU augmentées de la règle suivante :

- Les nouvelles constructions doivent respecter une cote d'implantation du plancher à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

Le plan de l'AZI figure en annexe du PLU.

3. REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont interdits.
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

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

- Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention des inondations, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces actives* (Sa exprimées en m2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 60,4mm** majoré d'un coefficient de sécurité de 1,3 soit un coefficient arrondi à 0,05.

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m3) se fera alors comme suit :

Vr = Sa x 0,05

**La surface active correspond à toutes les surfaces imperméabilisées sur le terrain (voies goudronnées ou bétonnées, toitures, terrasses, piscines, etc.).*

***Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) donnée par l'instruction technique de 1977 pour une pluie de retour décennale et de durée 60mn.*

- Déversement - Raccordement

a- En l'absence d'exutoire :

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec le service technique de la commune.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

b- En présence d'un exutoire privé :

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées par le service technique de la commune.

c- En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par le présent règlement.

Le raccordement à un caniveau ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de deux litres par seconde sans énergie et sans rejet en dehors de la zone du caniveau.

Le rejet se fera dans des boites de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement direct au collecteur est interdit.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit. Un moyen de protection contre un possible reflux des eaux provenant des collecteurs publics devra être mis en œuvre (pompe de relevage...). L'entretien de cet ouvrage reste à la charge du pétitionnaire.

Dans les cas b et c, le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne pourra excéder 2 l/s/ha.

- Dispenses

a- Sont dispensés d'autorisation :

- Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;
- Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 20 m² (valable une fois seulement).

b- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UA compte tenu de leur contrainte topographique ou bâtie.

Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

L'instruction des demandes par le service technique de la commune permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

RAPPEL : Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales. En cas de non-respect, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires de raccordement au réseau.

ARTICLE E - PRISE EN COMPTE DES RISQUES SISMIQUE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

4. DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMVT) approuvé par arrêté préfectoral en date du le 17/11/1999, figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnés en annexe du P.L.U.
S'appliquent dans ces zones les dispositions du PLU auxquelles s'ajoutent celles liées à l'intégralité de la réglementation du Plan de Prévention des Risques, et notamment la somme des dispositions les plus préventives face au risque.

5. PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau fort (niveau 4) sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

6. PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatifs aux mouvements de terrain : arrêté du 19/10/2000, arrêté du 15/11/2001, arrêté du 25/06/2009. D'autre part, 4 sinistres liés au phénomène ont été recensés dans le cadre de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, réalisée en 2011 et mentionnée en annexe du dossier de P.L.U dont deux sur le secteur habité de la Louvette au Sud de la commune.

ARTICLE F - EXPOSITION DES POPULATIONS AUX ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la commune de Cantaron aux abords du tracé des

infrastructures de transports terrestres mentionnés en annexe du présent dossier (arrêtés du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 18 août 2016 de classement sonore des voies urbaines et des voies interurbaines et carte des voies routières).

CHAPITRE C : NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE G - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas construction par construction.

ARTICLE I - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 3 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 2 et 3.

Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE J - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS

Des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les occupations et utilisations du sol de la Défense Nationale
- les crèches et haltes garderies publiques
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire publics
- les locaux techniques, les entrepôts et les zones techniques de toute nature quand ils sont rattachés à des mission d'intérêt général et/ou de services techniques
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics
- les établissements publics de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale publics
- les établissements sportifs à caractère non commercial

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 2 et 3 ne s'appliquent pas à ces équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE K – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES

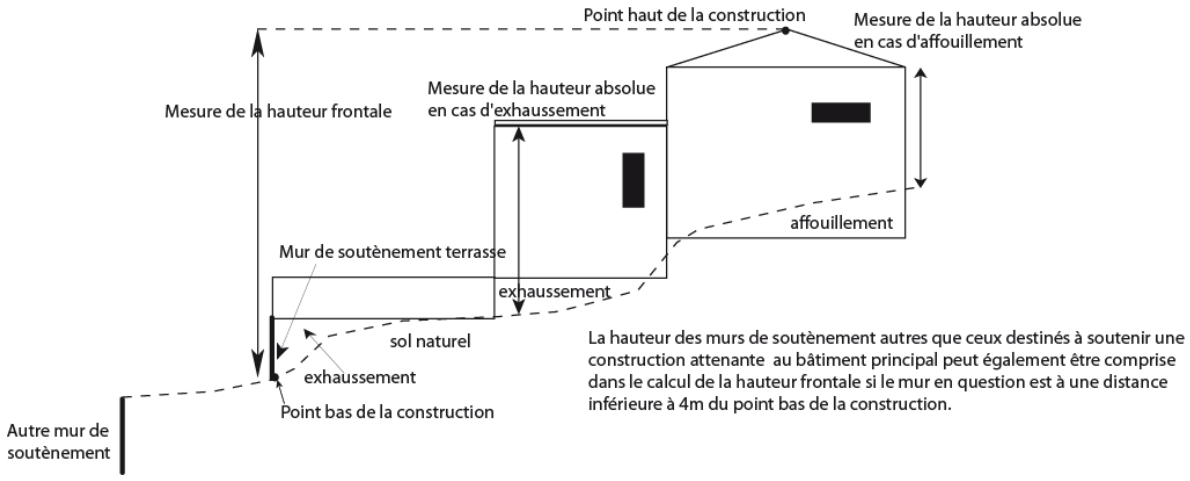
1. Modalités d'application des règles des articles 4.1, relatives à l'emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la ou des constructions tous débords et surplombs inclus ainsi que par les dalles de couvertures apparentes des niveaux en sous-sol, à la surface de l'unité foncière.
Les parties de terrain destinées à être cédées au domaine public pour l'élargissement ou la création de voies ou d'équipements publics doivent être déduites de la surface de l'unité foncière pour le calcul de la surface d'emprise au sol.
Toutefois, sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol :

- les pergolas,
- les éléments de modénature,
- les marquises,
- les balcons en saillie,
- les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0.30 mètres,
- les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 mètres,
- les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments,
- les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électrique, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz..

2. Modalités d'application des règles des articles 4.2, relatives aux hauteur s

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 3 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

3. Modalités d'application des règles des articles 4.3, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles fixées aux articles 4.3 ne s'appliquent pas :

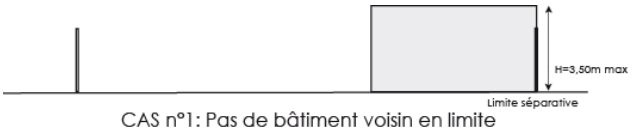
- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4.4 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.
- par rapport aux servitudes de passage de voirie situées sur une unité foncière.
- aux débords de toiture de moins de 0,5 mètres.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'ils constituent un doublage plaqué au mur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux places de stationnement constituées d'une dalle en bord de voie, lorsque le dénivelé est trop important pour les localiser ailleurs.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 4.3 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

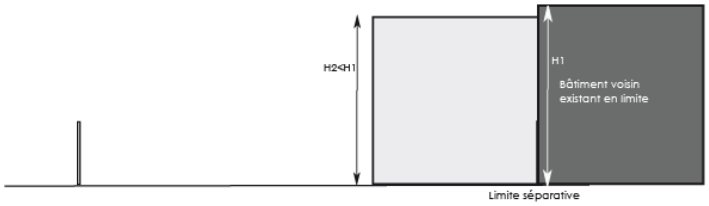
4. Modalités d'application des règles des articles 4.4, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles fixées aux articles 4.4 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès (qui ne pourront se situer dans le prospect).
- aux débords de toiture de moins de 0,5 mètres.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur lorsqu'ils constituent un doublage plaqué aux murs d'un bâtiment existant.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux places de stationnement constituées d'une dalle en bord de voie, lorsque le dénivelé est trop important pour les localiser ailleurs.
- aux rampes d'accès anciennes ou en remblai.



CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

5. Modalités d'application des règles des articles 5 relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les reliefs environnants, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

6. Modalités d'application des règles des articles 6 relatives aux normes de stationnement

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions et de la réglementation appliquée à chacune des Dispositions Spécifiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules sont réalisées en dehors des voies de circulation sauf configuration particulière des lieux créant une impossibilité technique.

a. Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de Restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m² de Surface de Plancher

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves.

b. En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du calcul du nombre de place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

c. Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Elles présentent une taille minimale de 12,5 m² correspondant à un rectangle d'une dimension de 5 mètres de long sur une largeur de 2,5 mètres.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est :

- autorisé dans la limite de deux places par dispositif avec un minimum linéaire de 11 mètres sur 2,50 mètres de largeur
- limité à 30% du volume de stationnement à réaliser pour les opérations de plus de 3 logements,
- non autorisé pour la réalisation des places visiteurs.

d. Mesures préventives pour l'intégration environnementale des surfaces de stationnement

En vertu de l'article 29.1 du Règlement Sanitaire Départemental, dans les parkings de stationnement extérieur de 10 places et plus, il est nécessaire d'installer un séparateur à hydrocarbures pour prétraiter les eaux pluviales. Le séparateur à hydrocarbures devra être de classe 1 (rétention des particules < 5mg/l) , comporter un débourbeur, un filtre coalescent, une alarme et un by-pass. Le séparateur à hydrocarbures devra être positionné si possible avant le bassin de rétention des eaux pluviales.

Dans les parkings souterrains, chaque niveau de stationnement doit comporter des fosses étanches à hydrocarbures pour recueillir les eaux résiduaires (eaux de nettoyage du sol ou de ruissellement) conformément à la circulaire du 2 mars 1975 relatives aux parcs de stationnement couverts et à l'article 29.2 du Règlement sanitaire Départemental. Ces équipements devront être pompés par une entreprise spécialisée. »

e. Conditions de superficie et d'accès du stationnement des 2 roues et des micros-mobilités urbaines

Une place 2 roues motorisée est équivalente à 2 m² au minimum.

L'espace destiné aux 2 roues non motorisés (vélos) et aux micro-mobilités urbaines doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est équipé d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier…) ou d'un autre dispositif limitant le vol.

L'espace 2 roues destiné aux vélos est équipé pour la recharge électrique à raison d'une prise disponible pour 2 places exigées.

ARTICLE L – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET A LA PROTECTION DES VOIES

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Des affouillements particuliers en bordure des voies repérés sur les documents graphiques en annexe de ce règlement devront être soumis à une étude géotechnique.

ARTICLE M – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECHETS

Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

1. Pour les immeubles collectifs, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux ;
- ne pas communiquer directement avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, au remisage de biens des occupants (vélos, poussettes, etc), à la restauration, ou à la vente de produits alimentaires ;
- être facile d'accès, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, sur le parcours le plus fréquenté par les usagers, de préférence au RDC ;
- avoir un dimensionnement adapté pour une manipulation aisée des bacs roulants, porte d'accès si possible donnant sur l'extérieur pour des raisons d'hygiène, d'une largeur de passage supérieure à 1m.

Dans les immeubles collectifs de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, une aire de présentation des bacs roulants avant ramassage par le service de collecte est préconisée, quant à sa dimension, sa disposition et son accès à partir de la voie publique, de façon à faciliter l'accès par le camion de collecte.

2. Pour les restaurants, il est obligatoire de prévoir un local poubelle réfrigéré dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective du verre ;
- de l'encombrement du système de réduction des déchets fermentescibles ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

3. Pour les bureaux et commerces, il est nécessaire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

Les bacs roulants devront être facilement accessibles pour le service de collecte en bordure de voie publique.

CHAPITRE D : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un cercle étoilé et sont identifiés par un numéro.

Les éléments ou ensembles bâtis :

N°	Adresse	Description / prescriptions spécifiques
1	Quartier Bordinas	Four – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
2	Quartier Bordinas	Chapelle – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
3	Chef-lieu	Eglise – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
4	Chef-lieu – rue du Four	Four communal – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
5	Chef-lieu – rue de la Source	Fontaine Fraîche – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
6	Chef-lieu – place des Maronniers	Ancienne Fontaine – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
7	Chef-lieu – rue Centrale	Porche – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
8	Chef-lieu – chemin de Terre d'Eze	Lavoir – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.
9	Massif du Touarts – point altimétrique 700	Mire – démolition interdite. Les rénovations doivent se faire dans le respect des matériaux et aspect d'origine.

CHAPITRE E – LEXIQUE

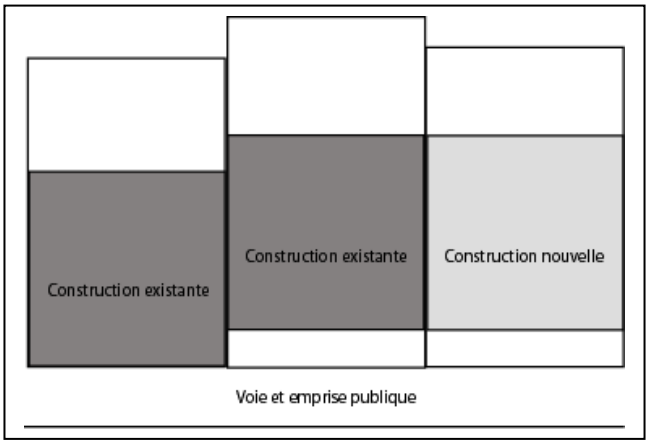
Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

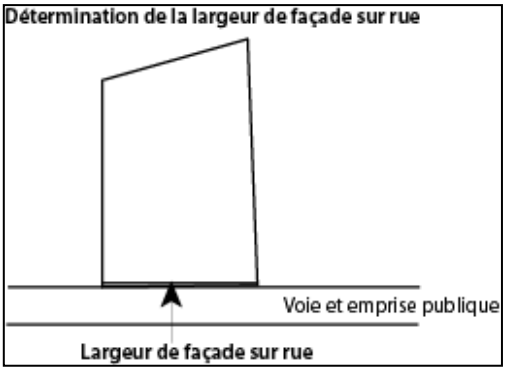
- **Accès :** correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine privé.





- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos.). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

- **Bâtiment** : Volume clos ou ouvert, avec ou sans fondation hors sol ou en sous-sol.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

- **Construction** : se dit de tout ce qui est construit. Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Exemples de constructions : maison, abri de jardin, mur de clôture, mur de soutènement, fontaine, piscine, etc.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).

- **Copropriété** : La copropriété s'entend de tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie en plusieurs personnes par lot, comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

La copropriété est un mélange de propriété individuelle et collective. Chaque propriétaire a d'une part une propriété exclusive sur les parties privatives (souvent appartement) et une propriété indivise sur les parties communes (couloir, escalier, ascenseur)

- **Desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction telle que définie dans le Code de l'Urbanisme. Les débords de toiture et les saillies (telles que balcons, auvents...) avec poteaux sont inclus dans l'emprise au sol. Les bassins de piscine, les bassins et plans d'eau ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** : ils sont définis par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement comme « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique »

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social :** Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

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

- **Mur anti-bruit ou écran anti-bruit,** est une structure extérieure, solide destinée à développer un effet d'isolation phonique. Il est construit le long des voies et/ou infrastructure proches d'habitations et sources de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres.

- **Opération d'ensemble**: Toute opération ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

- **Reconstruction après sinistre :**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré depuis moins de 10 ans, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé. Toutefois, dans les parties concernées par les Plans de Prévention des Risques Inondation, Mouvement de Terrain et Feux de Forêts approuvés sur la commune, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher** :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UA** correspond au centre ancien du village et aux cœurs des hameaux historiques. La zone est soumise à des risques naturels délimités au plan de zonage et en annexes du PLU.*

*La zone UA comprend un secteur **UAr** qui correspond à la zone de risque à proximité du centre historique.*

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

ARTICLE UA 1 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1.1. Dans la **zone UA**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;

- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UA2,

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

1.2. Dans le **secteur UAr** soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol sont interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

ARTICLE UA 2 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la surface de plancher développée soit inférieure à 100m².

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 4 à 8 de la zone concernée.

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA 4- Volumétrie et implantations des constructions

S'appliquent l'ensemble des dispositions générales de l'article K auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la hauteur moyenne des constructions existantes sur rue. Dans tous les cas, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder de 0,5 m celle du bâtiment voisin le plus élevé.

b. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé.

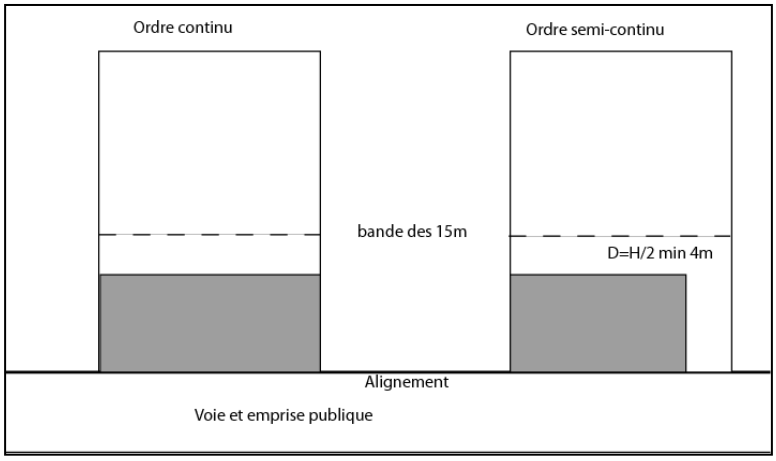
4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
Dans les terrains pentus, les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

a. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4m.



b. En fond de parcelle, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.

c. Les agrandissements de bâtiments principaux existants et régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait s'ils respectent : l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

6.1 -Façades

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction et notamment des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, hauteurs des niveaux, corniche) et des trames verticales et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur).

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres et présentant une maçonnerie de bonne qualité). Les enduits seront de finition lissée ou frotassée fin et seront, soit teintés dans la masse ou revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Forme et nature des percements ou baies :
Les proportions des baies doivent prendre en compte les règles de proportion dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction.

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.
La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée (oculus interdits) et des vitrines sur rue ou places publiques. Les menuiseries devront être peintes suivant les teintes du paysage local.

Modénature, éléments de décors :
Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés...).

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

Nota : Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à la réalisation de façades de conception architecturale plus contemporaine dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la séquence urbaine.

5.2 - Toitures
Les toitures seront en tuiles rondes (ou dite canal) dans des tons de couleur terre cuite naturelle. Les terrasses et tropéziennes en toitures sont interdites. Dans le cadre d'une réhabilitation, les toitures en tuile canal doivent être maintenues.
Les capteurs solaires en toiture sont interdits.

5.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être végétalisé ;
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie (pleine ou ajourée) ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Les brise-vues en canisses ou en bâches plastique sont interdits.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, …) devront être traitées en espaces verts.
Les oliviers seront transplantés.

Article UA7- Stationnement

Non réglementé.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UA8- Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies notamment, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôture à claire voie.

ARTICLE UA9- Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

9.3 – Eaux pluviales

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

9.5 - aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UB** correspond à l'extension du village. La zone est soumise à des risques naturels délimités au plan de zonage et en annexes du PLU.*

Elle est couverte par un périmètre de mixité sociale tel que définit par l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et impose une taille minimale à ces logements en vertu de l'article L151-14.

Section I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE UB 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 - Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;

- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article UB2 ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que la surface de plancher soit inférieure à 150m².

2.3 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des dispositions de des articles 4 à 8 de la zone concernée.

ARTICLE UB 3- Mixité fonctionnelle et sociale

Pour chaque opération d'aménagement projetée d'au moins 6 logements, le pourcentage minimum de logement locatif social aidé s'applique.

Il doit être affecté au logement locatif social (LLS) au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation.

La taille minimale des logements destinés au LLS sera de 65 m².

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UB4- Volumétrie et implantations des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 40% avec 35% d'espaces verts.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue et 12 m de hauteur frontale.
- 2,5 m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes.

4.3- Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
Dans les terrains pentus, les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

Les extensions de bâtiments principaux existants et régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

4.4- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments et piscines doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 m.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- pour les garages.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

4.5- Implantations des constructions sur une même propriété

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) du point du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5m.

ARTICLE UB5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

5.1 - Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.2 - Toitures

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. Les toitures terrasses sont autorisées.
Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les reliefs environnants, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné. Dans le cadre d'une réhabilitation, les toitures en tuile canal doivent être maintenues.

5.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être végétalisé ;
- soit d'un mur-bahut de 0,5 m et surmonté d'une grille en ferronnerie (pleine ou ajourée) ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage.

Les brise-vues en canisses ou en bâches plastique sont interdits.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.
Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

5.4 - Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2,50 m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité démontrée pour faire exception. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE UB6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les oliviers seront transplantés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. Il conviendra de planter un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâtiment, terrasses, piscines, voies, aires de stationnement, cour de récréation, …) devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UB7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

b. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

7.2 - Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher.
2. Hébergement hôtelier	1 place / 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher au-delà de 300 m². En-deçà, utilisation des stationnements publics.	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle de public. Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Commerces	1 place/60m² de surface de plancher au-delà de 300 m². En-deçà, utilisation des stationnements publics.	
5. Artisanat	1 place/100m² de surface de plancher au-delà de 300 m². En-deçà, utilisation des stationnements publics.	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher ; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels ... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UB8- Desserte par les voies publiques ou privées

8.1- Définition de la desserte :
Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte :
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2 - Définition de l'accès :
L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE UB9- Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

a. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

b. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.3 - Autres installations techniques

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

9.4 - aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UC** correspond aux quartiers résidentiels disposant d'habitations individuelles. La zone est soumise à des risques naturels délimités au plan de zonage et en annexes du PLU.*

*La zone UC comprend un **secteur UCr** qui correspond à la zone de risque à proximité du centre historique.*

*La zone UC comprend un **secteur UCa** qui correspond à la zone résidentielle en continuité immédiate du centre historique.*

Section I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE UC 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier autres que ceux visés à l'article UC2 ;

- les constructions à usage d'artisanat autres que ceux visés à l'article UC2 ;

- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UC2 ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Dans le **secteur UCr** soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol sont interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

ARTICLE UC 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Les serres agricoles et horticoles à condition de ne pas excéder une hauteur de 4m au faîtage par rapport au terrain naturel

2.3 - Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m² et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

2.4 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 4 à 8 de la zone concernée.

2.6 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que leur accueil soit limité à 10 chambres et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

ARTICLE UC3- Mixité fonctionnelle et sociale
Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

- En zone UC, avec assainissement collectif : le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.
- En zone UC, avec assainissement autonome : le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.
- En zone UCa, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les serres.

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
   - 7m à l'égout du toit et 10 m de hauteur frontale ;
   - 9m pour les constructions d'équipements collectifs ;
   - 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes ;
   - 5,5m au faitage pour les serres ;
   - Les murs de soutènement ne peuvent excéder 2m ;

b. Les hauteurs fixées au 4.2b peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments

de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 6.

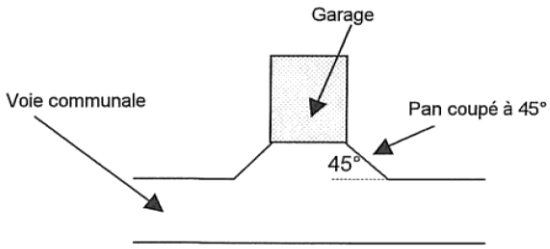
4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Les bâtiments doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Les piscines pourront s'implanter à 4 m.

Le long de la pénétrante Nice – Contes, les bâtiments doivent respecter un recul de 15m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

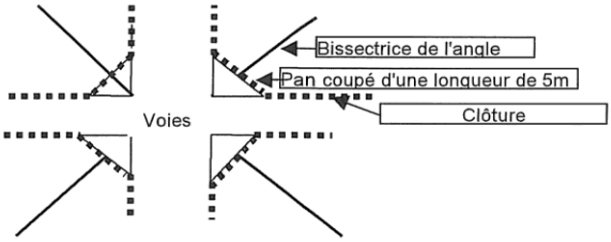
b. Sur les terrains en forte pente, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains en contre-haut des voies. Les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.



c. Les parking sur dalle sont autorisés

d. Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies doivent être aménagées par un pan coupé de 5m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ; ou suivre une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.



4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

a. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

b. Des implantations différentes du 4.4a peuvent être admises :

- En limite séparative dans le cas d'une construction nouvelle si elle s'adosse à un bâtiment en bon état sur le terrain voisin ou bien si deux constructions s'édifient simultanément.
- Pour les serres à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines qui peuvent s'implanter à 4m.
- En limite séparative pour les garages s'ils jouxtent le bâtiment principal et n'excèdent pas 3,5m au faitage et 2,5 m à l'égout.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE UC5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

5.1 -Façades

Les façades principales auront :

- un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.
- une largeur n'excédant pas 20 m linéaire et 25 m linéaire en rez de chaussée.

Les façades seront enduites et teintées.
Les imitations de matériaux sont interdites (tels que faux moellons, fausses pierres, faux bois, etc.).
Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés, etc.) ne doivent pas rester à nu.
Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.
Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés.
Les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, etc.) devront observer un aspect bois.

Eléments en façades et saillies

Toute saillie est interdite à l'exception de la sailli des toitures (mur gouttereau uniquement). Les loggias doivent être équipées d'un dispositif de récupération des eaux de pluie au même titre que les toitures. En aucun cas le rejet des eaux pluviales directement sur la voie publique n'est autorisé.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés ou masqués de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.2 - Toitures

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. Les toitures terrasses sont autorisées.
Dans le cadre d'une réhabilitation, les toitures en tuile canal doivent être maintenues.
L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris pour les annexes.
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées. Ces dernières seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les tuyaux d'amiante et de tôle sont proscrits.

5.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.
Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

5.4 - Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité démontrée pour faire exception. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.
La hauteur des murs anti-bruit ne devra pas excéder 2,5 m.

ARTICLE UC6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte d'au moins 2 m.
Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

6.2. Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Les oliviers seront transplantés.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.
Un arbre doit être planté par 100m² de jardin.

6.3. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.4. Espaces verts

- En zone UC avec assainissement collectif : la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure ou égale à 60% de la superficie totale du terrain.
- En zone UC avec assainissement autonome : la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure ou égale à 70% de la superficie totale du terrain.
- En zone UCa : la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

6.5. Restanques d'olivaies

Dans les sites de restanques d'olivaies, les oliviers devront représenter au moins 60% des arbres présents.

6.6. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UC7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

b. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place/ 50m²	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
4. Commerces et artisanat de moins de 100m² de surface de plancher	1 place / 50m² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :

- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher ; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UC8 : Desserte par les voies publiques et les voies privées

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

Conditions de desserte :
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE UC9 : Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si la connexion au réseau d'assainissement public est techniquement impossible, un système

d'assainissement individuel, en conformité avec la règlementation sanitaire en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

9.5- aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UD** correspond à l'emprise foncière de l'ancien hôpital. Elle est destinée à du renouvellement urbain encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.*

Section I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE UD 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage d'artisanat autres que ceux visés à l'article UD2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les bâtiments existants de l'ancien Hôpital ne sont destinés qu'à de l'hébergement tel que défini au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme (habitation). La superficie de plancher totale ne doit pas excéder celle de l'existant, à l'exception des coursives à créer pour relier deux bâtiments entre eux. Le volume des bâtiments ne peut pas excéder celui de l'existant, à l'exception des coursives à créer pour relier deux bâtiments entre eux.

2.2 - Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m² et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 4 à 8 de la zone concernée.

ARTICLE UD3- Mixité fonctionnelle et sociale

Pour le secteur de renouvellement de l'Hôpital, tel que dessiné dans l'OAP, les appartements devront avoir une superficie minimale de 55 m².

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UD4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Doit se conformer aux usages décrits dans l'OAP.

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder la hauteur existante avec un maximum fixé à 7 mètres pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

b. Les hauteurs fixées au 4.2a peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 6.

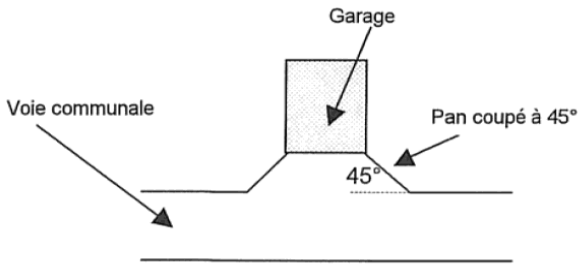
4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Les nouveaux bâtiments doivent respecter un recul de 4 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées, le recul minimum est de 2 mètres. Les piscines pourront s'implanter à 3 m. Les coursives à créer pour relier deux bâtiments entre eux peuvent s'implanter à l'alignement.

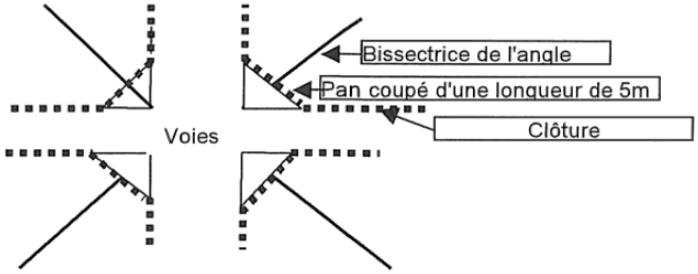
b. Sur les terrains en forte pente, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains en contre-haut des voies. Les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

Pour les terrains en contre-bas des voies, les garages peuvent s'implanter à 2 m en retrait de l'alignement s'ils forment une unité architecturale avec le bâtiment principal.

De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.



c. Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies doivent être aménagées par un pan coupé de 5m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ; ou suivre une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.



4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

a. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

b. Des implantations différentes du 4.4a peuvent être admises :

- En limite séparative dans le cas d'une construction nouvelle si elle s'adosse à un bâtiment en bon état sur le terrain voisin ou bien si deux constructions s'édifient simultanément.
- Pour les serres à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines qui peuvent s'implanter à 3 mètres.
- En limite séparative pour les garages s'ils jouxtent le bâtiment principal et n'excèdent pas 3,5m au faitage.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5 mètres sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE UD5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

5.1 - Façades

Les façades principales seront enduites et teintées.
Les imitations de matériaux sont interdites (tels que faux moellons, fausses pierres, faux bois, etc.).
Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés, etc.) ne doivent pas rester à nu.
Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés.

Eléments en façades et saillies

Toute saillie est interdite à l'exception de la sailli des toitures (mur gouttereau uniquement).

Les loggias doivent être équipées d'un dispositif de récupération des eaux de pluie au même titre que les toitures. En aucun cas le rejet des eaux pluviales directement sur la voie publique n'est autorisé.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés ou masqués de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.2 - Toitures

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être traitées comme une cinquième façade ou en toiture végétalisée.
Dans le cadre d'une réhabilitation, les toitures en tuile canal existantes doivent être maintenues. L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris pour les annexes.
Pour les toitures en pente, toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées. Ces dernières seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les tuyaux d'amiante et de tôle sont proscrits.

5.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Pour les clôtures anti-bruit le long des départementales, leur hauteur ne dépassera pas 2,5 m

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.
Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

5.4. Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité démontrée pour faire exception. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE UD6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte d'au moins 2 m.
Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

6.2. Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les oliviers seront transplantés.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

6.3. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.4. Espaces verts

- Pour les secteurs de nouvelles constructions individuelles indiquées dans l'OAP, les surfaces en pleine terre et plantées sont indiquées dans le texte accompagnant l'OAP.
- Pour le secteur de renouvellement de l'Hôpital, tel que dessiné dans l'OAP, les espaces verts décrits comme « espace public central » et « espace paysager » doivent rester en pleine terre et plantés.

6.5. Restanques d'olivaies

Dans les sites de restanques d'olivaies, les oliviers devront représenter au moins 80% des arbres présents.

6.6. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UD7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

b. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles pour les destinations autorisées :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
Habitat individuel	1 place pour 50m² de surface de plancher	-
Hébergement (type résidence seniors)	1 place par logement 20 places visiteurs 10 places pour le personnel	-
Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
Commerces et artisanat de moins de 100m² de surface de plancher	1 place / 50m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :
- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :
- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher ; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% minimum pour les vélos.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UD8 : Desserte par les voies publiques et les voies privées

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

Conditions de desserte :
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Conditions d'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE UD9 : Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si la connexion au réseau d'assainissement public est techniquement impossible, un système d'assainissement individuel, en conformité avec la règlementation sanitaire en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

9.5 - aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UG** correspond au secteur du pôle multimodal.*

Section I- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE UG 1 - Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;
- les constructions à usage de commerces, de bureaux autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 2 - Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.0. Ne sont admis que les aménagements et constructions liés au fonctionnement du pôle multimodal.
2.1. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone.
2.2. Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition d'être strictement indispensables au fonctionnement des installations admises dans la zone

2.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte. Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, ils ne devront pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants. Ils seront limités au strict aplomb des constructions et aux aires de stationnement.

2.4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires de l'article 4 de la zone concernée.

ARTICLE UG3. Mixité fonctionnelle et sociale
Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UG4. Volumétrie et implantation des constructions
4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale.

b. Les hauteurs fixées au 4.2a peuvent être dépassées pour les, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
Dans les terrains pentus, les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

4.4- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UG5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE UG6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évité, et, durant la phase chantier, où toute circulation d'engin ou stockage de matériaux sera proscrite.

Pour pérenniser le couvert arboré en place, les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

Les oliviers seront transplantés.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

6.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UG7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Logement de fonction	1 place / 50m² de surface de plancher
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UG8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

ARTICLE UG9 : Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9. 3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.5- aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **UZ** correspond aux secteurs d'activités économiques. La zone est soumise à des risques naturels délimités au plan de zonage et en annexes du PLU.*

Secteur I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE UZ 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations ;

- les constructions à usage d'hôtellerie ;

- les dépôts susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, autres que celles visées à l'article UZ2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article L des disposition générales du présent règlement ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article UZ2.

ARTICLE UZ2– Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles des articles 4 à 8 de la zone concernée.

ARTICLE UZ3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Secteur II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UZ4-Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 40% pour l'ensemble de la zone UZ.

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 m de hauteur frontale.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et publiques

a. Les bâtiments doivent être implantés à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long de la pénétrante Nice – Contes, les bâtiments doivent respecter un recul de 15m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

b. Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant implanté avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Dans les terrains pentus, les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

4.4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.
Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UZ5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE UZ6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les oliviers seront transplantés.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

6.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les accès aux aires de stationnement devront préférentiellement être traités avec un revêtement perméable.

ARTICLE UZ7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle de public. Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est
2. Commerces	1 place/35m de surface de plancher	
3. Artisanat	1 place/80m² de surface de plancher	

4. Entrepôts	1 place/400m² de surface de plancher	réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :
- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes : 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher ; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE UZ8- Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. La desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. L'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE UZ9- Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.5- aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **1AUa** correspond à la zone d'urbanisation future du centre du village à vocation d'habitat. Cette zone fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation n°3.*

Section I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1AUa 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

- les constructions destinées à l'exploitation agricole autres que celles visées à l'article AUa 2 ;

- les constructions à usage d'artisanat autres que ceux visés à l'article AUa 2 ;

- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article AUa 2 ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUa2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Les serres agricoles et horticoles à condition de ne pas excéder une hauteur de 4m au faîtage par rapport au terrain naturel

2.3. Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m² et de ne générer aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel dominant de la zone.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

2.5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires des articles 4 à 8 de la zone concernée.

ARTICLE 1AUa 3- Mixité fonctionnelle et sociale
Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUa 4- Volumétrie et implantation des constructions
S'appliquent l'ensemble des dispositions générales de l'article K page 10 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

4.1- Emprise au sol des constructions

- Avec assainissement collectif : le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.
- Avec assainissement autonome : le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les serres.

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale ;
- 9m pour les constructions d'équipements collectifs ;
- 2,5m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes ;
- 5,5m au faitage pour les serres ;
- Les murs de soutènement ne peuvent excéder 2m ;

b. Les hauteurs fixées au 4.2b peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 6.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

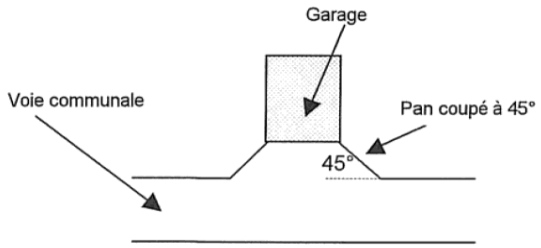
a. Les bâtiments doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées. Les piscines pourront s'implanter à 4 m.

Le long de la pénétrante Nice – Contes, les bâtiments doivent respecter un recul de 15m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

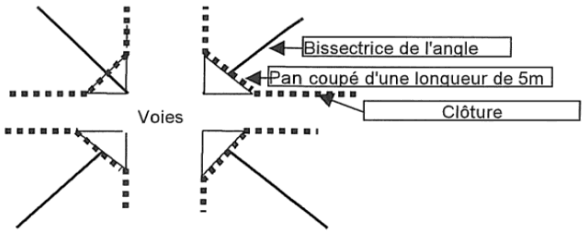
b. Sur les terrains en forte pente, les garages peuvent s'implanter à 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains en contre-haut des voies. Les parkings sur dalle sont autorisés en limite de voie.

Pour les terrains en contre-bas des voies, les garages peuvent s'implanter à 2 m en retrait de l'alignement s'ils forment une unité architecturale avec le bâtiment principal.

De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.



c. Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies doivent être aménagées par un pan coupé de 5m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ; ou suivre une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.



4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

a. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 5 mètres.

b. Des implantations différentes du 4.4a peuvent être admises :

- En limite séparative dans le cas d'une construction nouvelle si elle s'adosse à un bâtiment en bon état sur le terrain voisin ou bien si deux constructions s'édifient simultanément.
- Pour les serres à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines qui peuvent s'implanter à 4m.
- En limite séparative pour les garages s'ils jouxtent le bâtiment principal et n'excèdent pas 3,5m au faitage.

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE 1AUa 5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application générales de la règle sont définies dans les dispositions générales article K du présent règlement d'urbanisme.

5.1 - Façades

Les façades principales n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.
Elles seront enduites et teintées.
Les imitations de matériaux sont interdites (tels que faux moellons, fausses pierres, faux bois, etc.).
Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, agglomérés, etc.) ne doivent pas rester à nu.
Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.
Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés.
Les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, etc.) devront observer un aspect bois.

Eléments en façades et saillies

Toute saillie est interdite à l'exception de la sailli des toitures (mur gouttereau uniquement).

Les loggias doivent être équipées d'un dispositif de récupération des eaux de pluie au même titre que les toitures. En aucun cas le rejet des eaux pluviales directement sur la voie publique n'est autorisé.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés ou masqués de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.2 - Toitures

Les couvertures en pente seront couvertes de tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales. Les toitures terrasses sont autorisées.
Dans le cadre d'une réhabilitation, les toitures en tuile canal doivent être maintenues.
L'emploi de tout autre matériau est interdit, y compris pour les annexes.
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées. Ces dernières seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les tuyaux d'amiante et de tôle sont proscrits.

5.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager ;
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.
Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex-dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

5.4. Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité démontrée pour faire exception. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE 1AUa 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 4 et 8 m.
Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

6.2. Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les oliviers seront transplantés.

Les arbres de haute tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,25m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

6.3. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.4. Espaces verts

- Avec assainissement collectif : la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 60% de la superficie totale du terrain.
- Avec assainissement autonome : la surface des espaces verts en pleine terre doit être supérieure à 70% de la superficie totale du terrain.

6.5. Restanques d'olivaies

Dans les sites de restanques d'olivaies, les oliviers devront représenter au moins 60% des arbres présents.

6.6. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements dès la première. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 1AUa 7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

b. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
Habitat	1 place / 50m²	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher.
Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et/ou commerces et des besoins liés à la réception éventuelle de public.
Commerces et artisanat de moins de 100m² de surface de plancher	1 place / 50m² de surface de plancher	
Constructions et installations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est	

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des 2 roues pour les opérations d'ensemble :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :
- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²
- une porte d'accès de 2m minimum

Pour toute opération d'ensemble à destination d'habitation ou d'activités économiques, il sera proposé les normes suivantes :
- Pour les logements : 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos. Il s'agira de locaux fermés ou de systèmes d'accroche. Ces lieux de stationnement doivent être accessibles depuis la voirie publique ;
- Pour les activités : 1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher ; 1 place deux-roues pour 30 visiteurs d'équipements sportifs, culturels... ; dans les établissements scolaires (collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place deux-roues pour 12 personnes dont 50% pour les vélos minimum.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUa 8 : Desserte par les voies publiques et les voies privées

8.1. La desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. L'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE 1AUa 9 : Desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Si la connexion au réseau d'assainissement public est techniquement impossible, un système d'assainissement individuel, en conformité avec la règlementation sanitaire en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

9.5- aires de stockage des ordures ménagères.

Tous bâtiment requérant un stockage des déchets en attente de collecte devra se conformer à l'article M des dispositions générales.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.*

Secteur I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE A1 – Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (voir critères en annexe du règlement).

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 200m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des bâtiments agricoles existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La réfection des bâtiments existants d'existence légale.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles.
- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m²;
  - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;
  - que ces extensions ou annexes ne consistent pas à la création de nouveaux logements (raccordement EDF, nouveau dispositif d'assainissement, normes accessibilités...)
  - que les extensions (dont les garages) soient accolées au bâtiment principal.
  - que les annexes (dont piscines et locaux techniques) se situent dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

ARTICLE A3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

a. La hauteur absolue de tout bâtiment ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à partir du sol naturel, et la hauteur frontale ne doit pas excéder 9 mètres.
La hauteur des annexes ne dépassera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions ne pourra être plus importante que le bâtiment principal sans excéder 7 mètres.

Les serres de production mesurées au faîtage ne devront pas dépasser 5,50 mètres.

b. Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

4.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

ARTICLE A5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Modification et extension de bâtiments existants
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

5.2 - Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

5.3 - Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

5.4 - Clôtures

Les mur-bahuts et toute clôture pleine sont interdits.
Les clôtures pourront être à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

ARTICLE A6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.
Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A7- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE A8- Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A9- desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Pour les besoins agricoles et en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions le nécessitant peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **N** recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.*

La zone compte deux secteurs :

- ***NS** correspond aux secteurs d'équipement sportifs public.*
- ***Nw** constitue les secteurs de protection renforcée, comme les périmètres de captage de l'eau potable.*

Section I- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE N1 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'agro-pastoralisme et l'exploitation forestière ;
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone à condition d'avoir fait l'objet d'une réservation au plan ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que notamment la lutte contre les inondations ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;
  - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;
  - que ces extensions ou annexes ne consistent pas à la création de nouveaux logements (raccordement EDF, nouveau dispositif d'assainissement, normes accessibilités...)
  - que les extensions (dont les garages) soient accolées au bâtiment principal.

- que les annexes (dont piscines et locaux techniques) se situent dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal

2.2. En secteur Ns uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement indispensables au logement de personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des installations admises dans la zone.
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition d'être strictement indispensables au fonctionnement des installations admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte. Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, ils ne devront pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants. Ils seront limités au strict aplomb des constructions et aux aires de stationnement.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions réglementaires de l'article 4 de la zone concernée.

2.3. En zone Nw uniquement :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement des captages d'eau potable.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 2 du titre VI du présent règlement.

ARTICLE N3- Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2- Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone N :

La hauteur des installations légères d'accueil du public ne peut excéder 3,50m à partir du sol naturel.

Dans le secteur Ns, la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder :

- 7m de hauteur absolue et 10 m de hauteur frontale.
- 3m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel ou excavé pour les constructions annexes.
- La hauteur des extensions ne pourra être plus importante que le bâtiment principal sans excéder 7 mètres.

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions doivent s'implanter à un minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

Dans le secteur Ns, les bâtiments doivent être implantés à 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives.

4.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

ARTICLE N5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

5.1 - Traitement des clôtures

Les mur-bahuts et toute clôture pleine sont interdits.
Les clôtures pourront être à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

Toutefois un traitement différent des clôtures pourra être autorisé dans le cas de prolongement de clôtures existantes et légalement autorisées (exemple : murs de clôture) à condition qu'elles s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions avoisinantes.

5.2 - En zone Nw uniquement : les clôtures liées à la protection des périmètres de captage des eaux potables ne sont pas règlementées.

ARTICLE N6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

6.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur notamment par la mise en place d'un périmètre de protection du système racinaire (d'1,5m minimum à partir du tronc) où toute modification du terrain naturel ou affouillement sera évité, et, durant la phase chantier, où toute circulation d'engin ou stockage de matériaux sera proscrite.

Pour pérenniser le couvert arboré en place, les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

Les oliviers seront transplantés.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

6.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE N7- Stationnement

Dans le secteur Ns, le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

7.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

b. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

7.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Logement de fonction	1 place / 50m² de surface de plancher
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues :

Les caractéristiques physiques d'aménagement des locaux de stationnement 2 roues sont les suivantes :

- 2m² par 2 roues
- une surface minimum de 3m²

- une porte d'accès de 2m minimum

Section III- Equipements et réseaux

ARTICLE N8- Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N9- desserte par les réseaux

9.1 - Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3 – Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article G des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Autres installations techniques

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

TITRE IV- ANNEXES

ANNEXE 1 – ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole est considérée comme une entité économique de nature professionnelle, de production végétale et/ou animale.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien direct entre ce projet et l'activité agricole. D'une manière générale des constructions nouvelles doivent être liées et nécessaires à une activité agricole et forestière.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc….*

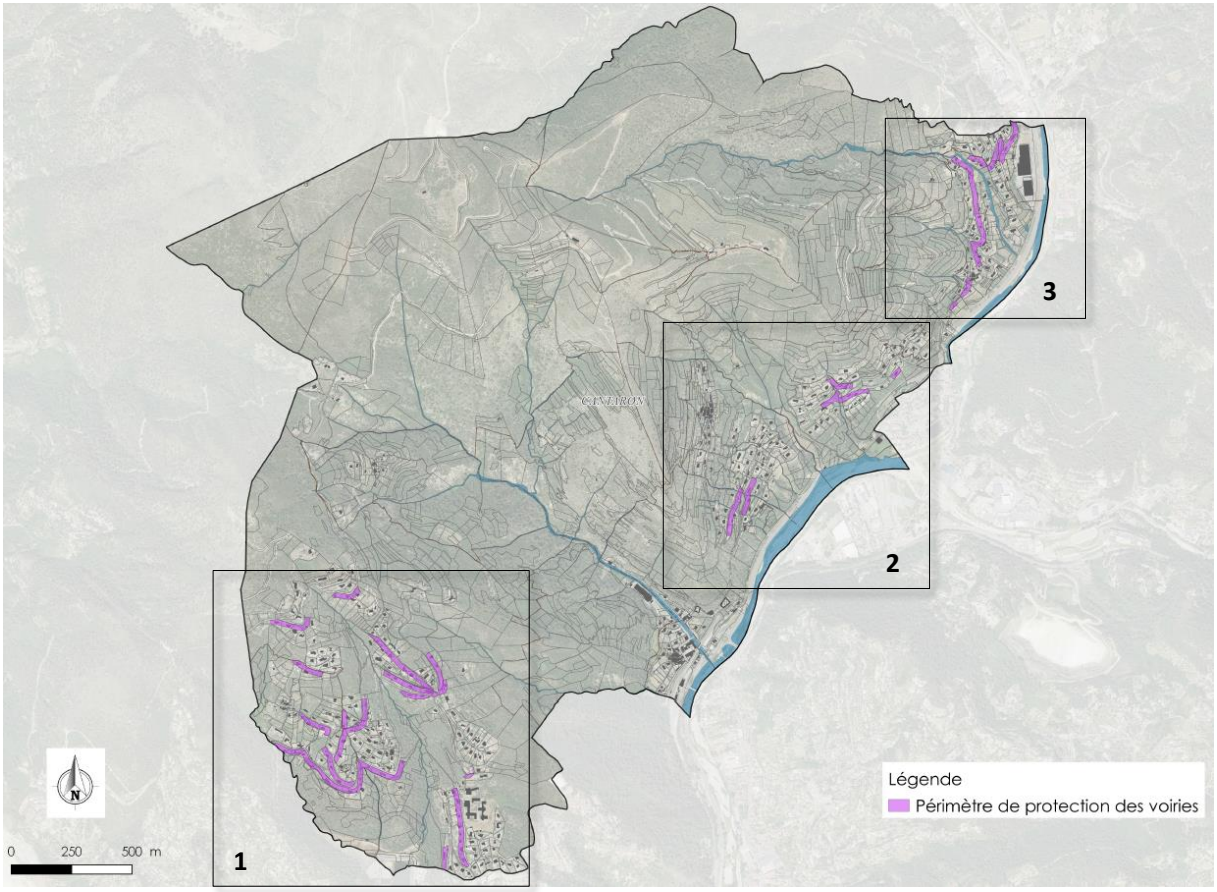
L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

ANNEXE 2 – ANNEXE A L'ARTICLE L DES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET A LA PROTECTION DES VOIES

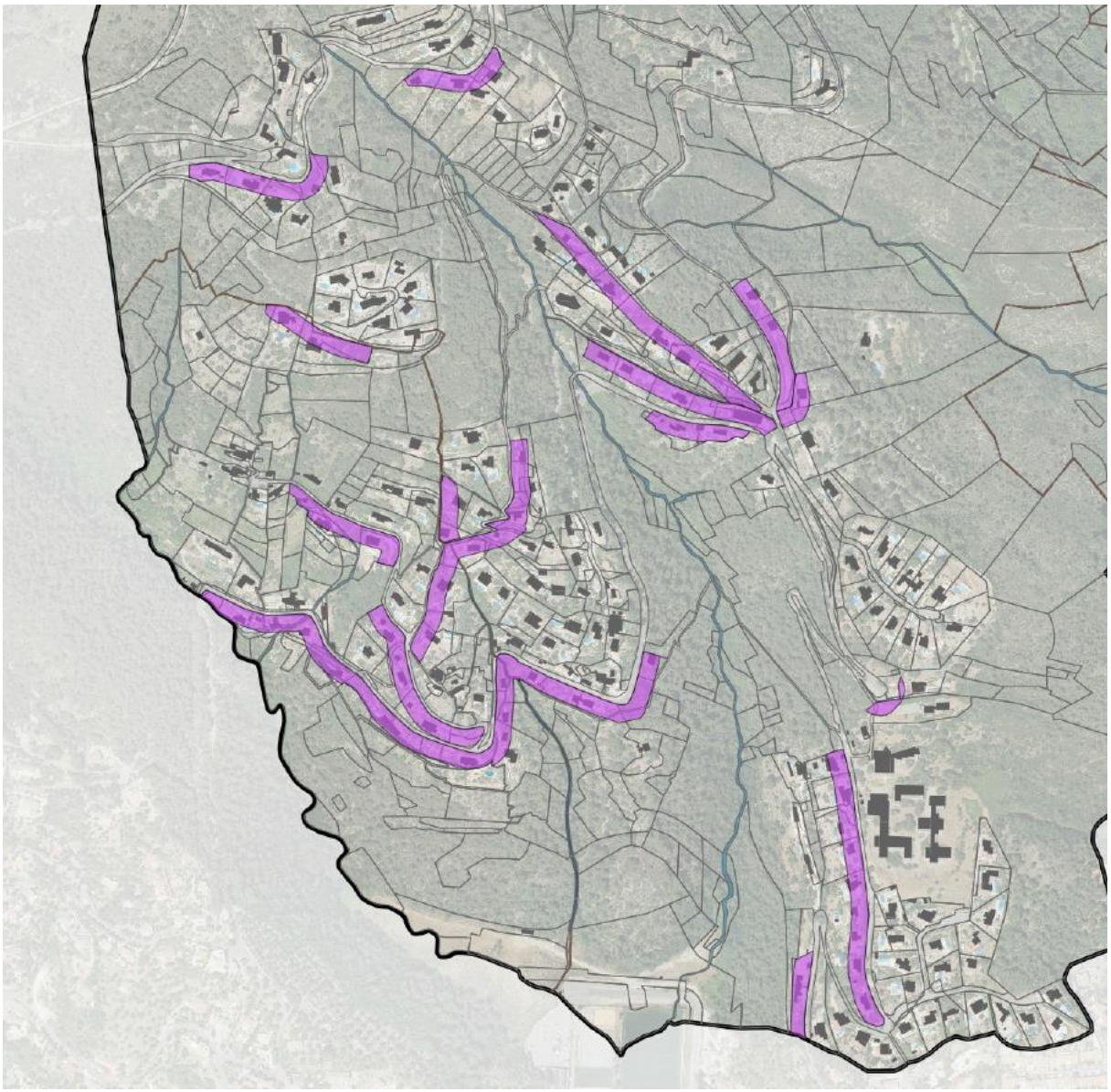
Au sein des zones représentées sur la carte et les zooms ci-dessous, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique.

Cette étude vise à la fois à garantir la stabilité des routes en contre-haut du décaissement et à prévenir un glissement de la route sur la construction en contre-bas.

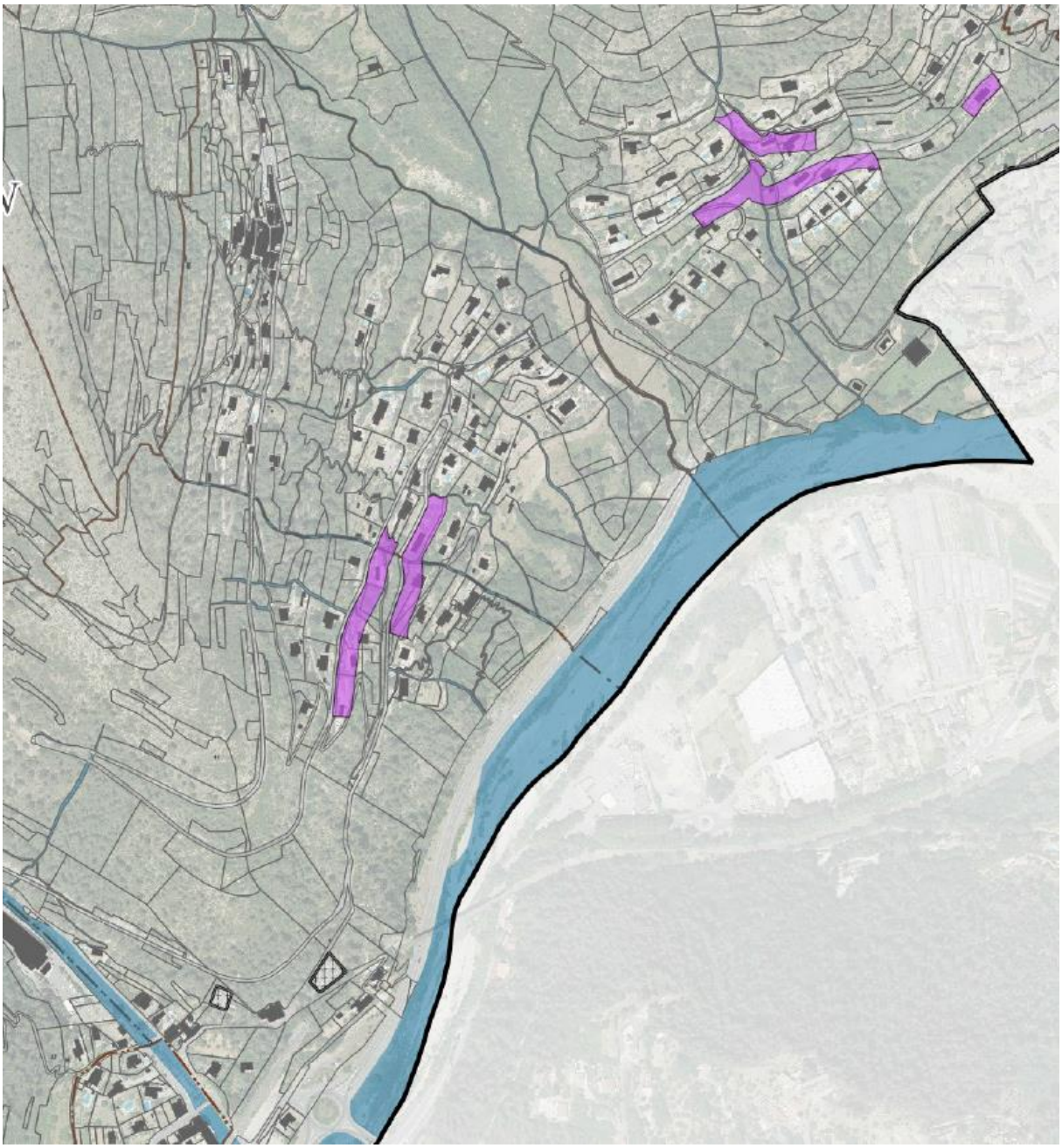
Les zones sont instaurées uniquement au sein des zones urbanisables du PLU.



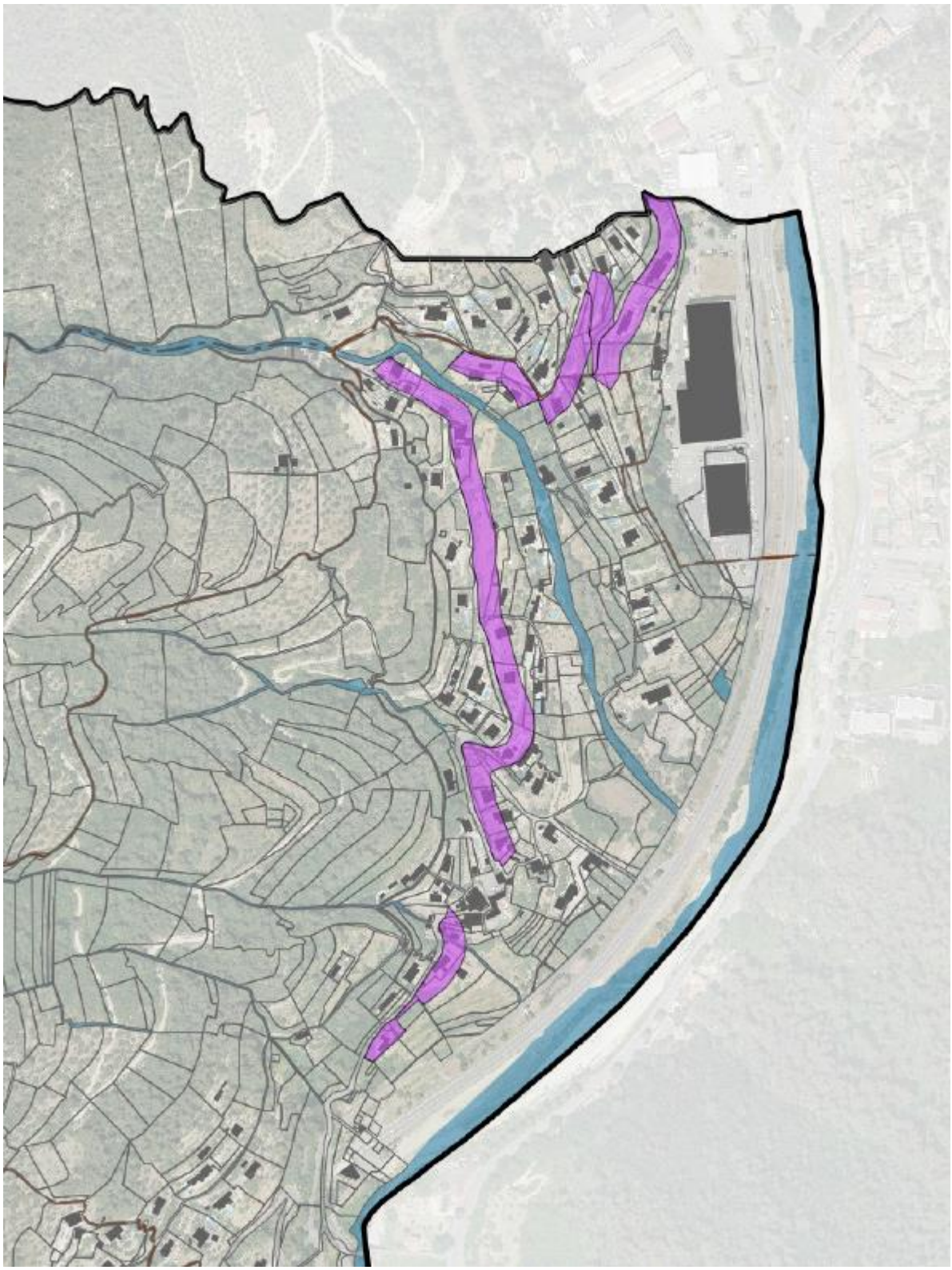
Carte de localisation des secteurs concernés par ces dispositions particulières



Carte de localisation du secteur 1 concerné par ces dispositions particulières



Carte de localisation du secteur 2 concerné par ces dispositions particulières



Carte de localisation du secteur 3 concerné par ces dispositions particulières