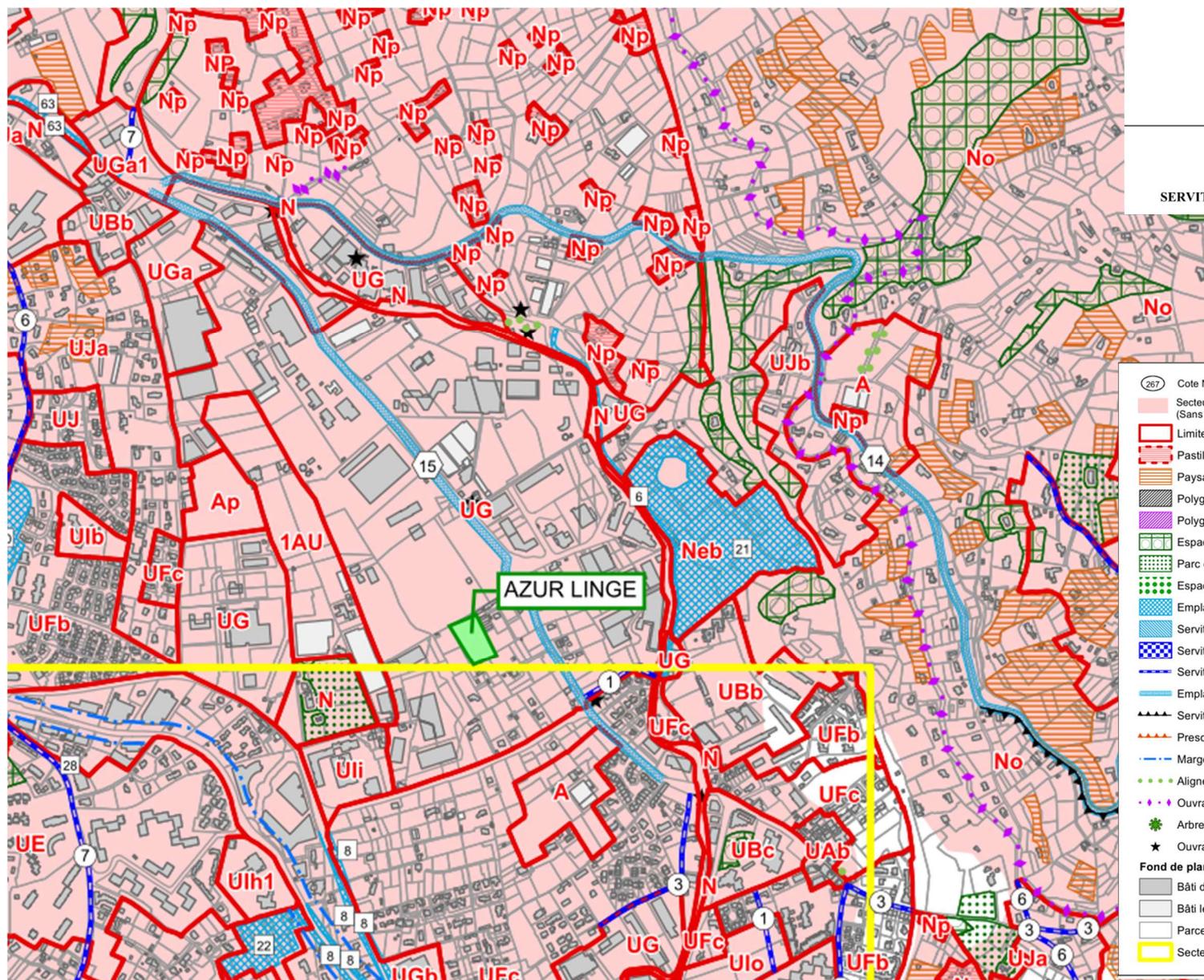


COMMUNE DE GRASSE
PLAN LOCAL D'URBANISME

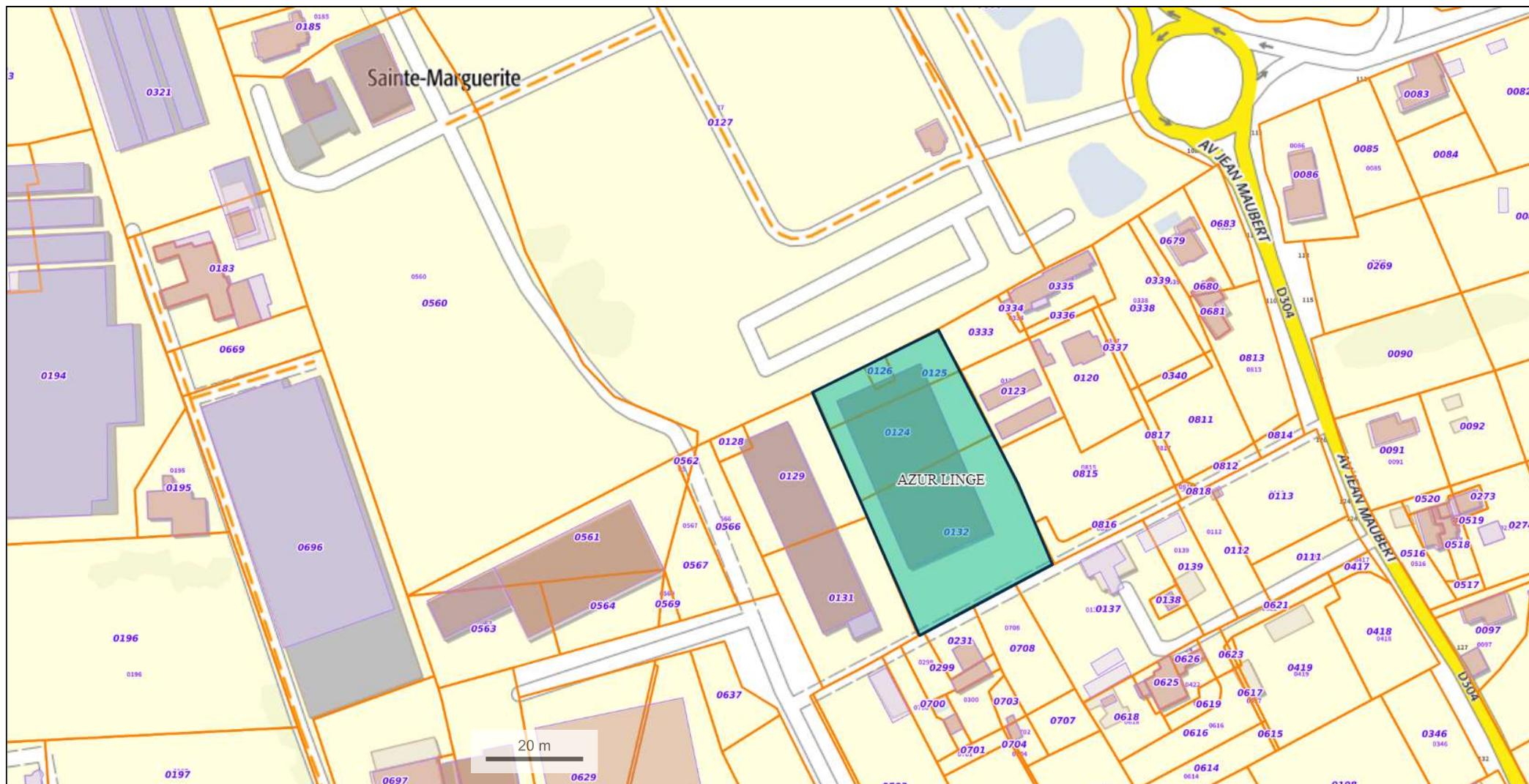
Modification n°11

ZONAGE
EMPLACEMENTS RESERVES
ET
SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES EN ZONE URBAINE



- (267) Cote NGF
- Secteurs où s'appliquent les dispositions des PPR Mouvement de terrain et Incendie (Sans distinction du degré de risque)
- Limites de zones
- Pastillage en zone agricole (secteur Np)
- Paysage agreste à protéger
- Polygone d'implantation
- Polygone d'implantation relatif à la ZAC de Saint-Donat
- Espace boisé classé, à conserver, à protéger ou à créer
- Parc et jardin à protéger
- Espace planté
- Emplacement réservé
- Servitude d'urbanisme particulière (L.123-2-b pour logements sociaux)
- Servitude d'urbanisme particulière (L.123-2-c pour voirie)
- Servitude d'urbanisme particulière (L.123-2-c pour voirie)
- Emplacement Réserve pour Voirie (Département)
- Servitude de point de vue
- Prescription architecturale particulière
- Marge de recul
- Alignement d'arbres
- Ouvrage et bâtiment à protéger
- Arbres remarquables (éléments de paysage à mettre en valeur L.123-1-5)
- Ouvrage et bâtiment à protéger
- Fond de plan cadastral : PCI Vecteur®-©DGFiP/CDIF-2015
- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles
- Secteurs Agrandis au 1/2 500e





© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 57' 06" E
Latitude : 43° 38' 46" N

AZUR LINGE - EXTRAIT CADASTRAL AU 1_1500°



**COMMUNE DE GRASSE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

RÈGLEMENT

APPROBATION LE : 28/06/2007	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES A JOUR :
Modification n° 1 : 30/09/2008	Mise à jour n° 1 : 20/03/2008
Modification n° 2 : 03/12/2009	Mise à jour n° 2 : 05/07/2010
Modification n° 3 : 25/03/2010	Mise à jour n° 3 : 12/07/2010
Modification simplifiée n° 4 : 17/06/2010	Mise à jour n° 4 : 31/01/2011
Modification n° 5 : 30/09/2010	Mise à jour n°5 : 19/07/13
Modification n° 6 : 30/06/2011	
Modification n° 7 : 30/06/2011	
Modification n° 8 : 28/06/2012	
Modification n° 9 : 04/07/2013	
Modification n° 10 : 17/02/2015	
Modification n° 11 : 29/03/2016	

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GRASSE (Alpes-Maritimes).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, historique et des paysages.

2.2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à la pièce n° 7.3 du présent dossier.

2.3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques n° 7.1 et 7.2.

- le secteur sauvegardé concernant le centre historique,
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal,
- les zones d'aménagement concerté de la Bastide de Saint-Antoine (approuvée le 13 octobre 1994), de Roure (approuvée le 21 mars 2002), de Saint-Donat (approuvée le 12 avril 1988) et de Roquevignon (créée le 18 mai 2006).

2.4 - Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n° 7.9 du dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 4 à l'échelle du 1/5000^{ème} et du 1/2500^{ème}.

3.1 - Zones urbaines : les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de 15:

- la zone UA,
- la zone UAs
- la zone UB,
- la zone UBg,
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UE,
- la zone UF,
- la zone UG,
- la zone UGb,
- la zone UI,
- la zone UJ,
- la zone UT,
- la zone UTz,
- la zone IUTz.

3.2 - Zones à urbaniser : les zones urbanisables, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III. Elles sont au nombre de 2 :

- la zone 1AU,
- la zone 2AU.

3.3 - Zone agricole : zone A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

3.4 - Zone naturelle : zone N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V.

A ce zonage se superposent deux servitudes d'urbanisme repérées sur les documents graphiques :

- Les espaces boisés classés (cf. article 13 des règlements de zone),
- Les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés en annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles "3" à "13" inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - 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 Grasse aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à la pièce n° 7.4 du présent dossier (arrêtés du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999 de classement sonore des voies urbaines et des voies interurbaines).

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de L'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
Classement sonore des voies urbaines					
RD 6085	Entrée Grasse RD 2562	Virage du Prado RD 9	4 2	30 250	ouvert ouvert
Route de Cannes	RD 9	100 avant feu pont de la Paoute	4	30	ouvert
	100 m avant pont de la Paoute	Sortie Grasse	3	100	ouvert
RD 6185	500 m avant les Aspres Les Aspres	Les Aspres	3	100	ouvert
		Echangeur RD 9	3	100	
RD 4	Entrée Grasse	RD 2562	4	30	ouvert
Bd Carnot / RD 4	RD 307	RD 104	4	30	ouvert
RD 4	RD 104	RD 107	3	100	ouvert
RD 4	RD 107 RD 7 6 ^{ème} et dernier virage	RD 7	4	30	ouvert
		6 ^{ème} et dernier virage	3	100	ouvert
		Sortie Grasse	3	100	ouvert
RD 9 Av. M. Duval Av. Carémil, Bd Gambetta RD 609 RD 2085	RD 6185	RD 6085	3	100	ouvert
	RD 4	Carrefour des	4	30	ouvert
	Avenue 11 novembre	Casernes	4	30	ouvert
	Entrée Grasse	RD 4			ouvert
	Virage du Prado	RD 2562	3	100	ouvert
		Début de la rue en U	4	30	ouvert

Nom de L'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
RD 2085	Début de la rue en U	Bd Antoine Maure	3	100	U
	Bd Antoine Maure	Place de la Foux	4	30	ouvert
	Place de la Foux	100 m avant le feu	4	30	ouvert
	100 m av. le feu	Sortie Grasse	4	30	ouvert
RD 2562	Entrée Grasse	Rond point	3	100	ouvert
	Rond Point	Carrefour du Petit Paris	3	100	ouvert
	Carrefour du Petit Paris	600 m après RD 6085	3	100	ouvert
	600 m après RD 6085	550 m avant. RD 2085	2	250	U
	550 m avant RD 2085	200 m avant RD 2085	3	100	ouvert
Bd Emile Rouquier	Intersection les Aspres	Zone 30 km/h	4	30	ouvert
		Route de Cannes	3	100	ouvert
Avenue du 11 novembre	Place de la Foux	RD 307	4	30	ouvert
RD 7 – RD 107	RD 4	RD 4	4	30	ouvert
Classement sonore des voies interurbaines					
RN85	GRASSE Grand Virage	Entrée de Grasse	3	100	ouvert
RN85	GRASSE Sortie Grasse	Entrée de Mouans Sartoux	3	100	ouvert
RN1085	GRASSE Ap. virage	500m plus loin	3	100	ouvert
RN1085	GRASSE 500m Ap. virage	500m av. Les Aspres	3	100	ouvert
RN1085	GRASSE 500m Av. Les Aspres	Les Aspres	4	30	ouvert
RD4	GRASSE Sortie Grasse	1km av. Plascassier	3	100	ouvert
RD4	GRASSE 1km av. Plascassier	Entrée agglo Plascassier	3	100	ouvert
RD4	GRASSE Entrée agglo Plascassier	250m ap. entrée Plascassier	4	30	ouvert
RD4	GRASSE 250m ap. entrée Plascassier	500m ap. entrée Plascassier	4	30	ouvert
RD4	GRASSE 500m ap. entrée Plascassier	Sortie Plascassier	4	30	ouvert
RD9	AURIBEAU SUR SIAGNE GRASSE sortie Auribeau	Entrée Grasse	3	100	ouvert
RD103	MOUANS SARTOUX GRASSE RD4	RD3	4	30	ouvert
RD2085	GRASSE Sortie Grasse	Entrée Grasse Magagnosc	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE Entrée Grasse Magagnosc	100m av. le feu	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE 100m av. le feu	100m ap. le 2 ^{ème} feu	3	100	ouvert
RD2085	GRASSE CHATEAUNEUF 100m ap. le 2 ^{ème} feu	Sortie Châteauneuf Pré du Lac	3	100	ouvert

Nom de L'infrastructure	Désignation		Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)	Type De tissu
	Origine	Extrémité			
RD2562	GRASSE Sortie Peymeinade	100m av.le feu	3	100	ouvert
RD2562	GRASSE 100m av.le feu	Sortie virage	4	30	ouvert
RD2562	GRASSE Sortie virage	Entrée Grasse	3	100	ouvert

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUE

6.1 -Risques sismiques : le territoire couvert par la commune de Grasse est situé dans une zone de sismicité n°1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991, modifié par décret n° 20892 du 13 septembre 2000, relatif à la prévention du risque sismique, et de l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques.

6.2 - Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrains :

Les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juin 2004, sont mentionnées à l'annexe 7.3.1.a du dossier de P.L.U.

Sous réserve du respect de la vocation des diverses zones, sont autorisés :

a) Zone à haut risque :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine et permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
- les travaux et installations susceptibles de réduire les conséquences des risques,
- les travaux d'infrastructure publique (y compris les affouillements et exhaussements du sol) n'aggravant pas les risques ou leurs effets.

Tout projet de construction ou d'installation doit prendre toutes les mesures de protection destinées à être adaptées aux risques

b) Zone à risque moyen :

Une étude technique particulière doit être réalisée par le pétitionnaire, pour préciser le type de protection le mieux adapté à la nature du risque ainsi que son dimensionnement.

6.3 - Risques d'incendie de forêts

Les zones soumises à de hauts risques d'incendie, relevant du plan de prévention du risque incendie de forêt mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2005, sont mentionnés à l'annexe 7.7 du dossier de P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ROUGE

Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations admises sans conditions

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- les piscines privées et bassins,
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

b) Occupations et utilisations admises sous conditions

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés,
- les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits. Ces équipements seront soumis pour avis à la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue,
- une extension mesurée unique limitée à 15 m² de surface de plancher de construction de l'habitation existante sous réserve d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR BO

Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations admises sans conditions

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- les piscines privées et bassins,
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

b) Occupations et utilisations admises sous conditions

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés,
- les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits. Ces équipements seront soumis pour avis à la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue,
- une extension mesurée unique limitée à 15 m² de surface de plancher de construction de l'habitation existante sous réserve d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet.

c) Opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement (lotissement ou zone d'aménagement concerté) sont autorisées à condition que le programme des travaux prévus comprenne au moins:

- une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes:
- bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15%, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres,
- deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement.
- un réseau de points d'eau normalisés (voir définition à l'article 4) le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- des sur-largeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

A l'issue de leur réalisation, ces équipements doivent faire l'objet d'un agrément préfectoral.

Cet agrément est notifié au maire de la commune concernée et annexé au présent PPRIF.

Une fois cet agrément obtenu, s'appliquent les règles précisées aux articles 3 à 7.

Le refus de l'agrément préfectoral suite à la réalisation d'équipements de protection aura pour effet de n'autoriser que les occupations et utilisations visées aux a) et b) de l'article 1 du paragraphe 11.2.

Le maintien en condition d'utilisation des ouvrages est à la charge du maître d'ouvrage qui les a réalisés ou d'une association syndicale de propriétaires (ASL).

d) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux a, b et c

Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'équipements de protection. Ceux-ci doivent être proportionnés au risque et notamment comprendre:

- une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques suivantes:
- bande de roulement de largeur minimum de 3,5 mètres, pente en long inférieure à 15%, rayons de courbure supérieurs à 9 mètres si elle est réservée au seul usage des pompiers. Si cette voie sert aussi de desserte des constructions la largeur minimale de la bande de roulement est portée à 5 mètres,
- deux issues sur des voiries du réseau public, elles-mêmes de caractéristiques telles qu'elles permettent le croisement de deux véhicules sans ralentissement,
- une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé de 100 mètres de large côté espace naturel, à partir de la voie ci-dessus,
- un réseau de points d'eau normalisés (voir définition à l'article 4) le long de cette voie avec au minimum un point d'eau normalisé à chaque extrémité de celle-ci et, si sa longueur dépasse 300 mètres, une succession de points d'eau normalisés dont l'espacement devra être inférieur à 300 mètres,
- des sur-largeurs de 3 mètres de large sur 15 mètres de long au niveau de chaque point d'eau normalisé.

Ces équipements doivent faire l'objet d'un agrément préfectoral à l'issue de leur réalisation. Cet agrément est notifié au maire de la commune concernée et annexé au présent PPRIF.

Une fois cet agrément obtenu, s'appliquent les règles précisées aux articles 3 à 7.

Le refus de l'agrément préfectoral suite à la réalisation d'équipements de protection aura pour effet de n'autoriser que les occupations et utilisations visées aux a) et b) de l'article 1 du paragraphe 11.2.

Le maintien en condition d'utilisation des ouvrages est à la charge du maître d'ouvrage qui les a réalisés ou d'une association syndicale de propriétaires (ASL).

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B1

a) Occupations et utilisations admises sans conditions

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- les piscines privées et bassins,
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT.

b) Occupations et utilisations admises sous conditions

- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits. Ces équipements seront soumis pour avis à la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue.

c) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux a et b

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées aux a) et b) ne sont admises que si elles respectent les règles précisées aux articles 3 à 7 suivants :

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.

Sont en outre interdits :

- l'aménagement et l'extension des terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs.

Pour l'opération existante du parc résidentiel de loisir de la Tourangelle et à l'intérieur de son périmètre, seul le renouvellement des habitations légères de loisirs à surface identique pour améliorer le confort de ses occupants, est admis.

- La réalisation d'habitation dont les façades en matériaux combustibles n'assurent pas la sécurité de ses occupants par confinement en cas d'incendie de forêt.

Article 3 – Accès et voirie

La réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC) est soumise aux prescriptions suivantes :

- Au contact d'une zone rouge ou d'un secteur BO, une voie périphérique, équipée de points d'eau normalisés, à double issue ou terminée par un dispositif agréé de retournement, sépare l'ensemble des bâtiments de la zone rouge ou du secteur BO. Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé, de 50 mètres de large (100 mètres en B1a) la borde coté espace naturel.
- Les voies internes (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m ou toute autre solution agréée par le SDIS ;
- En cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)
- Dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité.

La réalisation d'une opération d'urbanisme individuelle est soumise aux prescriptions suivantes :

- La voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 mètres ;
- en cas d'accès en cul de sac, celui-ci est de longueur inférieure à 60m ou il est équipé en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)

Sur les parcelles ou parties de parcelles où le débroussaillage n'est pas obligatoire au titre de l'article 7, l'Etat et les collectivités territoriales propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé, sur une bande dont la largeur est fixée par arrêté préfectoral.

Ces dispositions sont applicables aux voies privées ouvertes à la circulation du public.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Définition préalable :

Un point d'eau normalisé est constitué :

- soit par un poteau d'incendie relié à un réseau normalisé (débit : 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar),
- soit par un réservoir public ou géré par une association syndicale de propriétaires (ASL) créée conformément à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, de 120m³ ou auto alimenté fournissant 120 m³ en 2 heures accessible aux services incendies. Cet ouvrage devra être réceptionné par le service incendie afin de s'assurer de son accessibilité, manœuvre et conformité,
- soit toute solution technique mixte agréée par le service incendie.

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles autorisées aux a). et b). de l'article 1 doit être située à une distance inférieure ou égale à 150 mètres d'un point d'eau normalisé.

Article 5 – Caractéristiques des terrains – distance aux constructions voisines – densité

Cas d'une opération individuelle (à l'exclusion de celles réalisées dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'alinéa suivant) :

- Tout bâtiment d'habitation ou d'activité nouveau doit être situé à proximité d'au moins deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité existants, la somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne devra pas excéder 100 mètres.
- Cette règle ne concerne une extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30% de la surface de plancher de construction existante sans excéder 200 m² de surface de plancher de construction totale.

Cas de la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC,...) :

- Densité minimale de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet
- Ou immeuble(s) constituant plus de 600 m² de surface de plancher de construction sur le territoire concerné par le projet.

Article 6 – Dispositions constructives – Réserves d'hydrocarbures

En raison de sa situation en zone de danger, le maître d'ouvrage et le constructeur de l'extension du bâtiment projetée ou de la rénovation d'un bâtiment existant, devront s'assurer que ce bâtiment dispose des caractéristiques techniques permettant d'assurer, en sécurité, le confinement de ses habitants en cas de feux de forêt (annexe 1 Règles de construction).

L'installation aérienne de réserves d'hydrocarbures (liquéfiés et liquides) ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les bâtiments sont interdits.

Il est recommandé aux propriétaires des bâtiments existants de s'assurer du respect de mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences (annexe 1 Prévention des risques d'incendie).

Article 7 – Espaces libres et plantations, espaces naturels – dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillage, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies locales.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cent mètres dans le secteur Ba1 et sur une profondeur de cinquante mètres dans le secteur B1, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) Abords des installations classées présentant un danger d'explosion, d'émanation de produits nocifs en cas d'incendie, sur une profondeur de cent mètres ;
- c) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- d) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L. 315-1, et L.322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbaines) ;
- e) Terrains mentionnés à l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme (camping et stationnement de caravanes) ;
- f) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la prévention des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L.562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droits.

Dans les cas mentionnés au a) et b) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits.

Dans les cas mentionnés aux c), d) et e) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B2

Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations admises sans conditions

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts,
- les piscines privées et bassins,
- la construction de lignes électriques,
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent projet,
- les changements de destination des bâtiments,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré,
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin),
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets;
- extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30 % de la surface de plancher de construction existante sans excéder 200 m² de la surface de plancher de construction totale.

b) Occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au a

Les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au a) ne sont admises que si elles respectent les règles précisées aux articles 3 à 7 suivants :

Article 3 – Accès et voirie

La réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, ZAC) est soumise aux prescriptions suivantes :

- Les voies internes (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15% et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m ou toute autre solution agréée par le SDIS ;
- En cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)
- Dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité

La réalisation d'une opération d'urbanisme individuelle est soumise aux prescriptions suivantes :

- La voie d'accès nouvellement créée à des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- En cas d'accès en cul de sac, celui-ci est de longueur inférieure à 60 m ou il est équipé en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires (voir schéma en annexe 2)

Dans les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements, sur les parcelles ou parties de parcelles où le débroussaillage n'est pas obligatoire au titre de l'article 7, l'Etat et les collectivités territoriales propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé, sur une bande dont la largeur est fixée par arrêté préfectoral.

Ces dispositions sont applicables aux voies privées ouvertes à la circulation du public.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Définition préalable :

Un point d'eau normalisé est constitué :

- soit par un poteau d'incendie relié à un réseau normalisé (débit : 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar),
- soit par un réservoir public ou géré par une association syndicale de propriétaires (ASL) créée conformément à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, de 120 m³ ou auto alimenté fournissant 120 m³ en 2 heures accessible aux services incendies. Cet ouvrage devra être réceptionné par le service d'incendie afin de s'assurer de son accessibilité, manœuvre et conformité,
- soit toute solution technique mixte agréée par le service incendie.

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles autorisées aux a). et b). de l'article 1 doit :

- soit être située à une distance inférieure ou égale à 200 mètres d'un point d'eau normalisé,
- soit disposer sur le terrain d'une réserve d'eau existante, de 120 m³ minimum. Cet ouvrage devra être réceptionné par le service d'incendie afin de s'assurer de son accessibilité, manœuvre et conformité.

Article 5 – Caractéristiques des terrains – distance aux constructions voisines – densité

Sans objet

Article 6 – Dispositions constructives – réserves d'hydrocarbures

En raison de sa situation en zone de danger, le maître d'ouvrage et le constructeur de l'extension du bâtiment projetée ou de la rénovation d'un bâtiment existant, devront s'assurer que ce bâtiment dispose des caractéristiques techniques permettant d'assurer, en sécurité, le confinement de ses habitants en cas de feux de forêt (annexe 1 Règles de construction).

L'installation aérienne de réserves d'hydrocarbures (liquéfiés et liquides) ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les bâtiments sont interdits.

Il est recommandé aux propriétaires des bâtiments existants de s'assurer du respect de mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences (annexe 1 Prévention des risques d'incendie).

Article 7 - Espaces libres et plantations, espaces naturels – disposition applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillage, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.315-1, et L.322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbaines) ;
- d) Terrains mentionnés à l'article L.443-1 du code de l'urbanisme (camping et stationnement de caravanes) ;

- e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la prévention des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.622-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droits.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

6.4 - Risques naturels d'inondation

Les zones soumises à des risques naturels d'inondation relevant du plan de prévention des risques naturels d'inondation en cours d'élaboration sont mentionnés à l'annexe n° 7.8 du dossier de P.L.U.

Zone à risque

Sous respect de la vocation des diverses zones sont autorisés :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES VALLONS

Sous réserve du respect de la vocation des diverses zones sont autorisés sur les vallons et le canal de Sainte-Marguerite :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activité existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des vallons,
- les travaux d'installation et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des vallons, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbations pour l'environnement naturel immédiat des vallons.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol est interdit à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe des vallons figurant à l'annexe n° 7.11 du dossier de P.L.U, 5 mètres de l'axe des autres vallons à ciel ouvert et à une distance de 10 mètres de l'axe du canal de Sainte-Marguerite.

Les divers vallons protégés et le canal de Sainte-Marguerite figurent à l'annexe n° 7.11 du P.L.U.

ARTICLE 8 - PROTECTION DU CANAL DE LA SIAGNE

Aux abords des parties découvertes du canal de la Siagne, toute construction de bâtiment ou extension ou aménagement de bâtiment est interdite à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe du canal.

Le long des sections du canal où l'eau n'est pas protégée par une canalisation étanche, à une distance de 30 mètres au-dessus et 5 mètres au-dessous, sont interdits :

- les épandages dépendant de l'assainissement non collectif,
- les campings,
- les forages et puits,
- les dépôts d'ordures ménagères,
- les dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques,

- les établissements classés,
- le stationnement des engins motorisés.

ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 10 -TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AU P.L.U

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au Plan Local d'Urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au Plan Local d'Urbanisme, ou sont neutres par rapport audit Plan Local d'Urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

ARTICLE 11 - MESURES PAYSAGÈRES POUR LA PROTECTION DES PLANTATIONS ET DES OUVRAGES MACONNES

Les arbres suivants constituant l'ossature végétale du paysage de Grasse, doivent être absolument sauvegardés sur le terrain :

oliviers, cyprès isolés, pins d'Alep et pins parasols, chênes et palmiers phoenix-canariensis, washingtonia et du Mexique, cèdres du Liban et cèdres bleus.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres.

Les arbres en mauvais état sanitaire devront être remplacés par une essence identique d'une taille minimale de 2,50 mètres.

Les cyprès sont interdits pour la constitution de haies séparatives.

Les alignements d'arbres figurant aux plans de zonage doivent être conservés.

Les arbres situés dans le grand centre, présentant un intérêt paysager et patrimonial à travers leur taille, leur âge et leur visibilité dans le grand paysage, figurent au plan de zonage et en annexe 7.12 du PLU.

ARTICLE 12 - PROTECTION DES ESPACES A VALEUR CULTURELLE PATRIMONIALE AINSI QU'A VALEUR PAYSAGERE (L.123-1-7)

12.1 - Paysage agreste

Ces mesures de protection concernent les éléments de paysage agreste figurant aux plans de zonage.

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié, il peut toutefois être restauré ou reconstruit à

l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée. Toutefois, des voies d'accès peuvent être réalisées sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

12.2 - Parcs et jardins

Ces mesures de protection concernent les parcs et jardins figurant aux plans de zonage. Toute construction est interdite sur l'emprise des parcs et jardins à protéger.

12.3 – Espaces plantés

Ces espaces plantés ont une vocation végétalisée. Toutes constructions et installations sont interdites hormis l'aménagement des accès strictement nécessaires et des voies publiques.

ARTICLE 13 - PYLONES DE RADIOTELEPHONIE

Les pylônes de radiotéléphonie avec leur socle n'excéderont pas une hauteur de 12 mètres. Leur insertion dans l'environnement bâti et naturel devra être assurée.

Pour des raisons techniques, la hauteur pourra être dépassée, sous réserve d'une parfaite insertion dans l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE 14 - SERVITUDES DE POINT DE VUE

Pour les voies concernées par une servitude de vue figurant sur les documents graphiques relatifs au zonage, les constructions situées en bordure aval des voies sont soumises à une servitude de champ de vue.

Les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par l'axe de la voie et une droite horizontale perpendiculaire à cet axe.

En bordure aval des voies les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre sont interdites.

ARTICLE 15 - OUVRAGES ET BATIMENTS A PROTEGER

Les bâtiments et ouvrages identifiés aux plans de zonage doivent être conservés.

Aucune intervention ne doit compromettre le caractère architectural des bâtiments.

ARTICLE 16 – LOTISSEMENTS, PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 17 - AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LES PERIMETRES DE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Dans les périmètres de servitudes de mixité sociale pris en application de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme, le volume de logement social à réaliser est compris pour l'ensemble de la servitude.

En cas de dépôt de plusieurs autorisations d'urbanisme dans une Servitude de Mixité Sociale, ces demandes doivent être simultanées et attestées du respect des normes de mixité sociale imposées, la ventilation par autorisation d'urbanisme restant la décision des pétitionnaires.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

Centre historique et hameaux de Magagnosc, du Plan et de Plascassier

Il est créé trois secteurs :

- le secteur UAa pour le centre historique de Grasse,
- le secteur UAb pour les hameaux.
- le secteur UApm1 est un secteur à plan masse destiné à traduire les orientations définies dans le projet de la ZAC Martelly. Ce secteur est à dominante d'activités commerciales, culturelles, d'habitation et d'équipements publics

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UAa.2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UAa.2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITION PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construites,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur UApm1 :
 - en façade sur rue (avenue du 8 mai 45) et jardin :
 - les rez-de-chaussée des constructions devront être occupés par des commerces, des services et des équipements, respectant les règles d'implantation édictées au plan masse.
 - les étages supérieurs, à partir du R+1, seront affectés sur leurs façades sur rue uniquement à de l'habitation. En cœur d'îlot, les commerces, services et équipements pourront occuper les étages supérieurs.
 - en façade sur rue (traverse du Riou Blanquet et boulevard Gambetta), les rez-de-chaussée et les étages supérieurs seront affectés uniquement à de l'habitation.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir sans nuisance l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En fonction de l'importance du projet, des aménagements particuliers pourront être imposés en vue de la limitation des débits à évacuer.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Autres réseaux

Toute installation nouvelle ou réfection de réseaux sera réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter, à l'exception des balcons, à l'alignement. Toutefois, une extension des constructions existantes en retrait de l'alignement dont l'emprise n'excède pas la moitié de celle du bâtiment à agrandir, peut être implantée en retrait de l'alignement, dans le respect de la forme urbaine environnante.

Les constructions à usage d'équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Dans le secteur UApm1, l'implantation des constructions, des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif par rapport

aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan masse. Les encorbellements ou saillies seront admis en dehors des polygones d'emprise constructible prévus au plan masse à partir du 2ème étage (3ème niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments devront être édifiés :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la hauteur moyenne en façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres,
- lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à $\frac{1}{4}$ de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatives sera au moins égale à $\frac{1}{4}$ de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. L'extension d'un bâtiment existant situé sur limite séparative pourra être admise.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dans le secteur UApm1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan masse.

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

Sans objet dans les secteurs UAa et UAb.

Dans le secteur UApm1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme aux dispositions du plan masse.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet dans les secteurs UAa et UAb.

Dans le secteur UApm1, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse (saillies comprises).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions édifiées en bordure des voies en ordre continu, la hauteur doit respecter la continuité avec les immeubles mitoyens, sans excéder la hauteur du plus haut de ces immeubles.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder :

- secteur UAa : 15 mètres,
- secteur UAb : 9 mètres.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans le secteur UApm1, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse et la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote

N.G.F. fixée sur les documents graphiques.

Il pourra néanmoins être admise une adaptation de cette altimétrie pour garantir le raccordement des différentes plateformes et belvédères aux altimétries des voiries et sol naturel existant afin d'assurer la continuité des différents espaces créés. Cette adaptation est strictement limitée à l'altimétrie des voiries et sol naturel existant faisant la jonction avec le secteur UApml depuis l'Avenue du 8 mai 1945.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent. Il en sera de même pour les ouvrages de sécurité nécessaires à la protection des personnes (garde-corps des belvédères...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés etc...

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec l'ensemble des constructions anciennes. Les enduits seront réalisés à la chaux, lissés ou frotassés fin.

Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle, l'emploi du ciment est proscrit.

Les façades sur rue et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Elles doivent être en cuivre ou en zinc.

Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Toutes les menuiseries apparentes des bâtiments seront réalisées en bois (volets, portes, fenêtres).

Toutefois, dans le secteur UApml, les menuiseries métalliques sont admises pour les commerces ou services en rez-de-chaussée.

Les baies pourront être obturées par des volets à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être admise à partir du 2^{ème} étage (3^{ème} niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, fibrociment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

Les toitures

Les toitures seront obligatoirement à un ou plusieurs pans (gouttereau sur rue); toute toiture terrasse non accessible de plain-pied est interdite ; les couvertures doivent être en tuiles canales.

Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, tons rouges nuancés ou vieilles. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures. La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles. L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Il sera admis le traitement de toitures terrasses sur les derniers niveaux des bâtiments, en continuité de la place de la Buanderie et au droit du futur jardin public. Ces terrasses feront office de belvédère. Leurs altimétries devront être dans le prolongement des plateformes existantes. Leur traitement devra permettre leur accessibilité au public.

Les superstructures

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, en aucun cas elles ne seront constituées de tuyaux de ciment ou de tôle.

Aucun élément technique, comme local ascenseur, VMC, ne sera apparent en toiture ; ces éléments seront à intégrer dans le volume du bâtiment.

Une seule antenne de réception est admise par bâtiment.

Les paraboles en façade sont interdites.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Les grilles ou les rideaux métalliques de protection seront installés à l'intérieur de la vitrine ou dans l'épaisseur de son tableau, sans saillie sur la façade.

Coloration

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. L'emploi de peinture acrylique ou piolite est interdit.

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Ils doivent être discrets et intégrés dans leur environnement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement, pour les automobiles, les deux roues motorisés et les vélos.

Toutefois, dans le secteur UApm1, il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation. Le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE UAs

Secteur sauvegardé - centre historique

Il relève également des articles L.313-1_s et R.313-1_s du code de l'urbanisme.

La zone UAs présente de nombreux éléments patrimoniaux faisant l'objet d'un inventaire au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme (annexé au présent PLU) et contient un secteur dit de «curetage» défini au titre de l'article L123-1-10° du même code.

La zone UAs comporte un sous-secteur UAspm1 à plan masse.

ARTICLE UAs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UAs 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UAs 2,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UAs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du centre historique, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- dans le secteur U
- Aspm1, les constructions à usage d'habitation, de bureau, de commerces, de services et d'équipements, respectant les règles d'implantation édictées au plan masse,
- dans le secteur UAspm1, les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'habitation en local d'activités à condition de conserver l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE UAs 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UAs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Autres réseaux

Toute installation nouvelle ou réfection de réseaux sera réalisée en souterrain

ARTICLE UAs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage, les constructions seront s'implantées à l'alignement des voies.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter différemment.

En secteur UAspm1, l'implantation des constructions, des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions du plan masse. Pour les équipements publics, les encorbellements ou saillies sur les emprises publiques (hors voies) sont autorisées, dans la limite de 6,50 mètres de profondeur et s'ils se justifient par une recherche d'adaptation au site. Ces encorbellements ou saillies doivent néanmoins s'intégrer dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse.

ARTICLE UAs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage, les constructions seront s'implantées sur les limites séparatives.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter différemment.

En secteur UAspm1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions du plan masse.

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

Sans objet.

En secteur UAspm1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme aux dispositions du plan masse.

ARTICLE UAs 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

En secteur UAspm1, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse (saillies comprises).

Pour les équipements publics, les encorbellements ou saillies sur les emprises publiques (hors voies) sont autorisés, dans la limite de 6,50 mètres de profondeur et s'ils se justifient par une recherche d'adaptation au site. Ces encorbellements ou saillies doivent néanmoins s'intégrer dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse.

ARTICLE UAs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage, la hauteur des bâtiments devra assurer la continuité du tissu urbain existant.

En secteur UAspm1, lorsqu'une limite maximale d'emprise de construction est prévue, la règle de hauteur ne s'applique pas. Néanmoins, la construction nouvelle devra s'insérer dans le vélum général du tissu urbain environnant.

ARTICLE UAs 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - FACADES

Toute intervention sur une façade existante doit respecter l'intégrité et doit concourir à la mise en valeur de l'architecture en place. Les reprises et restaurations respecteront la logique constructible et typologique de l'immeuble.

Sur les constructions nouvelles, la composition de la façade ne doit pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue.

En secteur UAspm1, la composition des façades des nouvelles constructions pourra être l'expression d'une architecture contemporaine s'harmonisant avec l'environnement du site.

A.1 - Pour toute réalisation de maçonnerie enduite, la technique suivante devra être observée :

- le décroûtage des murs anciens devra s'effectuer par piquetage « à pierre vue » sur l'ensemble de la façade afin d'éviter la disparité du support se traduisant par des auréoles en surface.
- l'enduit sera réalisé en 3 couches :
- 1^{ère} couche : gobeti d'accrochage, très clairsemé, au mortier de chaux hydraulique naturelle (XHN).
- 2^{ème} couche : corps d'enduit, exécuté en trois passes au mortier de chaux hydraulique naturelle (XHN) et sable grenu.
- 3^{ème} couche : finition peu épaisse (3 à 5 mm) à la chaux grasse ou (CAEB) et sable finement tamisé. Cette 3^{ème} couche pourra être teinte dans la masse à l'aide de sables ou recevoir un badigeon au lait de chaux teinté aux terres naturelles avec fixatif caséinate de calcium.

Dans tous les cas, l'enduit de finition sera finement taloché, lissé ou frotassé. Les enduits mécaniques, synthétiques ou d'inspiration fantaisiste sont proscrits. Le mortier de ciment est formellement interdit. Les sables seront tamisés et lavés.

A.2 - Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Il est interdit d'enduire les murs en pierre de taille parementée.

A.3 - Les ouvrages en pierre doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine.

A.4 - A l'extérieur, les maçonneries de moellons ou galets sont à enduire.

A.5 - Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existant : E.D.F - G.D.F, P.T.T, eau potable, éclairage public ou privé, sonorisation, eau pluviale...

Les boitiers, réseaux, conduits de fumée et de ventilation devront être préférentiellement installés à l'intérieur des immeubles.

A défaut, l'ensemble des réseaux (à l'exception des eaux pluviales) devront être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible. Ils devront être peints de la même couleur que la façade ou être dissimulés.

Les boitiers et coffrets EDF-GDF-Eau devront être dissimulés dans une niche fermée par un portillon en bois peint de la couleur des volets, ou en métal peint de la couleur de la pierre. Cette niche devra se situer au nu du mur de façade.

Ces insertions ne devront pas porter atteinte à la solidité de l'édifice, ni à des maçonneries archéologiques reconnues.

Les canalisations d'eaux pluviales seront obligatoirement verticales. Elles pourront être rivées et encastées dans les murs sur la hauteur du rez-de-chaussée afin de permettre un brise jet ou l'aménagement de façades commerciales. Les gouttières et descentes devront être en zinc, fonte, ou cuivre et dauphins en fonte. Les gouttières et descentes en PVC sont interdites.

A.6 - L'enduit sera réalisé en retrait ou au nu de la pierre de taille apparente.

A.7 - Les matériaux de façade devront être en correspondance avec l'architecture de l'immeuble.

Le même matériau de façade doit régner sur rue, cour ou jardin.
Les matériaux réfléchissants sont interdits.

A.8 - Un soin tout particulier doit être apporté pour les couleurs extérieures sur rue et sur cour, qu'il s'agisse des enduits de façades, des menuiseries, des volets...

La couleur dominante des façades du centre historique est ocre jaune orangé, décliné dans une infinité de nuances jusqu'à l'ocre rouge très ponctuellement. L'ocre rose est également utilisé avec cependant toujours un reflet orangé.

Le choix d'une couleur de façade se fera toujours en fonction de celles des bâtiments voisins.

La couleur sera la même sur les façades contiguës d'un même volume donnant sur l'espace public.
Les immeubles d'angle recevront la même couleur sur toutes leurs façades.
Les peintures vinyliques ou acryliques sont interdites, ainsi que toutes peintures brillantes.

En secteur UAspm1, les couleurs des façades des nouvelles constructions pourront être l'expression d'une architecture contemporaine s'harmonisant avec l'environnement du site.

B - OUVERTURE - PERCEMENTS BAIES (PORTES ET FENETRES)

Les percements, remarquables par leurs proportions, leurs décors et leurs compositions, doivent être conservés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. La modification des formes et proportions de ces percements pour l'adaptation à la dimension de menuiseries préfabriquées est donc interdite.

B.1 - Les baies seront réalisées dans le rapport largeur inférieure ou égale aux deux tiers de la hauteur, sauf les fenêtres sous génoise qui sont carrées le plus souvent et les oculi au-dessus des portes qui peuvent être ovales ou circulaires.

B.2 - Les ouvertures d'origine doivent être maintenues, celles qui ont été obstruées devront être rétablies, sauf impossibilité dûment justifiée.

B.3 – Les menuiseries :

Sur les constructions nouvelles, les menuiseries s'inspireront des modèles avoisinants immédiats de la rue.

En secteur UAspm1, elles pourront être l'expression d'une architecture contemporaine s'harmonisant avec l'environnement du site. Les matériaux contemporains seront acceptés à condition qu'ils s'intègrent à la typologie de l'immeuble et à l'environnement du site.

Sur le bâti existant, les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets, lambrequins) doivent être conservées et peuvent être restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble.

- Porte extérieures :

La porte sera en bois, à peindre ou à cirer.

- Fenêtres :

Les fenêtres à remplacer seront refaites conformément au modèle d'origine.

Sont interdites :

- Les fenêtres « type rénovation » dont le cadre se pose sur l'ancien cadre
- Les fenêtres coulissantes sur les baies plus hautes que larges
- Les matériaux synthétiques, plastiques et brillants
- Le bois laissé brut

- Volets :

Les volets devront être toujours en bois, rabattables sur la façade et non en tableau, deux modèles sont possibles en fonction de l'immeuble :

- le modèle à double parement (bois contrarié) sans moulure d'encadrement, à clou et peinture, dit « volet plein »,
- le modèle à persiennes projetables ou non, dit « volet à lames rases » à l'exclusion des lames américaines, pouvant être mixte avec un panneau plein en partie haute.

Des volets intérieurs sont autorisés :

- quand une fenêtre n'a jamais comporté de volets extérieurs (baie médiévale simple, ternée ou géminée ; baie à volets intérieurs de certaines demeures du XVIII^e siècle),
- quand les volets extérieurs entraînent la dissimulation permanente d'éléments architecturaux de grande valeur.

Sont interdits :

- Les volets roulants en tableau ou en applique
- Les matériaux aluminés, plastiques, contreplaqués

C - DEVANTURES - VITRINES - FACADES COMMERCIALES

C.1 - La maçonnerie de la façade d'un immeuble doit descendre au sol sans interruption. Tout parement rapporté ayant pour résultat de camoufler complètement toute la largeur de l'immeuble est interdit.

Toutefois, certains coffrages en bois du siècle dernier font exception et sont à conserver comme témoins de leur époque et compte tenu de leur grande qualité. De même, les installations commerciales fonctionnelles anciennes situées au rez-de-chaussée des façades telles que les carrelages accompagnés de crochets des anciennes boucheries, ou les carrelages décorés polychromes et certains fixés, devront être conservés.

C.2 - Les baies à rez-de-chaussée à vocation commerciale sont soit en arc, soit à plate-bande. La suppression de pile ou mur existant, sous prétexte d'élargissement de vitrine est interdite.

C.3 - Les vitrines doivent s'inscrire dans les baies du rez-de-chaussée exclusivement, sans saillie ni retour en façade. Les glaces et les grilles de protection seront à 20 cm au moins en retrait du nu de la façade.

D - LES BALCONS – VERANDAS – VERRIERES - CLIMATISEURS

D.1 - Toute construction de balcon ne respectant pas l'équilibre architectural original de la façade peut être interdite.

Les balcons d'origine composant avec la façade d'origine doivent être conservés et peuvent être restaurés ou restitués dans les formes et matériaux d'origine.

La création de balcons ne sera autorisée que dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en contradiction avec les modénatures générales de la rue ;
- Que les éléments de décors répondent à la typologie de l'immeuble ;
- Que les sous-faces des balcons soient traitées.

En secteur UAspm1, pour les constructions nouvelles, les balcons et vérandas exprimant une architecture contemporaine peuvent être acceptés s'ils s'harmonisent avec l'environnement du site.

D.2 – la création de vérandas ou verrières est autorisée à l'arrière de l'édifice si elle correspond à la typologie de l'immeuble et que la façade concernée ne donne pas sur le domaine public.

D.3 – les climatiseurs ne doivent pas être vus depuis l'espace public et doivent être dissimulés derrière des organes de protection (grillages à treillis serrés, grilles d'occultation, panneaux persiennés...).

Ils peuvent être positionnés :

- En impose ou en allège de la devanture commerciale,
- En allège d'une fenêtre,
- Derrière un volet persienné condamné

La pose de climatiseurs en saillie apparente en façade est interdite.

D.4 – L'installation d'antennes ou paraboles en façades est interdite.

E -TOITURES

En règle générale, la toiture est à deux pentes, le faîtage parallèle à la rue.

La pente est comprise entre 20 et 30 %.

Les toitures seront simples et sans décrochement inutile. Les pentes resteront dans la moyenne utilisée en centre ancien (20 à 30 %) et devront s'harmoniser avec les pentes des immeubles mitoyens existants.

En secteur UAspm1, la volumétrie et la diversité des formes de toiture doivent être maintenues. La forme des toitures des nouvelles constructions devra s'insérer dans le vélum général du tissu urbain environnant.

E.1 – sur le bâti existant, toutes les couvertures seront traitées en tuile ronde ou « canal » de terre cuite. L'emploi de tout autre matériau est interdit. L'ensemble de la couverture doit être réalisé avec le même matériau (faîtage, rives, pignons et ouvrages particuliers).

Le ton des toitures nouvelles devra s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit au moyen de tuiles de réemploi, soit neuves en égout, anciennes en courant.

Les matériaux synthétiques et aluminés, et les tuiles en verre sont interdits.

En secteur UAspm1, les nouvelles constructions pourront faire l'objet de couvertures en feuilles de zinc, plomb, cuivre, ou dallage en terre cuite pour les toitures terrasses si celles-ci ne présentent pas de brillance et si elles correspondent à l'expression d'une architecture contemporaine.

E.2 – sur le bâti existant, les couronnements, génoises et débords de toits doivent être conservés et peuvent être restitués dans les dispositions (formes et matériaux) correspondant à la typologie du bâtiment.

Le nombre de rang de génoise est fonction de la hauteur de la façade afin d'éloigner les eaux de pluies, néanmoins, on limitera à trois rangées, sur les plus hauts immeubles.

Le retour de génoise sur pignon (horizontal et rampant) pourra être accepté s'il correspond à la typologie de l'immeuble.

Pour les nouvelles constructions, les couronnements et débords de toits s'inspireront des modèles avoisinants immédiats de la rue ou seront l'expression d'une architecture contemporaine s'harmonisant avec l'environnement du site.

E.3 - Les gouttières pendantes en bout de toiture ne pourront être admises qu'à la condition d'être réalisées en zinc ou en cuivre (PVC exclus).

E.4 – les ouvrages en toiture :

Rappel : les conduits de fumée ou de ventilation devront être préférentiellement installés à l'intérieur des immeubles.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni des points hauts de la ville. Avec les antennes de télévision, elles seront installées de préférence dans les combles. Dans le cas d'une installation en toiture, elles devront être dans la tonalité proche de la toiture.

L'installation d'une antenne collective par immeuble sera imposée à l'occasion de travaux de réfection de toiture ou dans l'immeuble.

Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumée, les canalisations et cheminées techniques devront respecter l'intégrité de la toiture et être situées de manière à ne pas être vues de l'espace public.

Les gaines de fumée ou de ventilation seront groupées par catégorie pour donner des souches de proportions importantes.

Elles seront groupées en rectangle allongé perpendiculairement à la façade.

Les souches neuves devront être en maçonneries enduites dans le ton de la façade et implantées à un mètre minimum de recul de l'aplomb des façades.

Tous éléments techniques type V.M.C (ventilation mécanique contrôlée) -V. H (ventilation haute) devront être intégrés dans le volume de la toiture.

E.5 - Lucarnes :

Les lucarnes sont interdites.

E.6 – Terrasses :

Toute nouvelle terrasse couvrant tout ou partie d'un corps de bâtiment, et, dans la mesure où elle vient interrompre le rampant d'une toiture pour constituer ce qu'on appelle une terrasse tropéziennne, est interdite.

Terrasses « à la grassoise »

Les terrasses « à la grassoise » ne sont pas encastrées dans la toiture, par opposition aux terrasses tropéziennes. Elles sont constituées de dalles en ardoise, très minces, posées sur un cadre léger avec garde-corps à bareaudage vertical droit.

Le tout est posé au-dessus du plan de toiture et fabriqué en fer carré ou rond plein. Ce type de terrasse, à l'exclusion de tout autre, pourra être conservé.

Toute pose de garde-corps en bord de toiture est interdite. Pour les gardes corps des terrasses grassoises en toiture, une marge de recul de un mètre est exigée par rapport au nu de la façade.

En secteur UAspm1, les terrasses couvertes type altanes, séchoirs ou loggia seront autorisées pour les nouvelles constructions. La fermeture de ces terrasses par des châssis vitrés et les terrasses dites tropéziennes sont interdites.

F – ENERGIES RENOUVELABLES

F.1 – les panneaux solaires ou photovoltaïques (capteurs et conduits) sont conçus et intégrés à l'architecture dès l'origine du projet. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux, aux bâtiments remarquables ou aux perspectives à préserver.

Les panneaux en rajouts sur toiture sont interdits.

F.2 – les éoliennes (verticales et horizontales) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni les parties hautes de la ville.

Elles sont acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial des lieux, aux bâtiments remarquables ou aux perspectives à préserver.

Dans le cas d'une installation en fond de jardin ou en cour, ils devront :

- Ne pas cacher, ni endommager d'éléments patrimoniaux (calades, fabrique de jardins, etc...)
- Ne pas occasionner de nuisance sonore

ARTICLE UAs 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement, pour les automobiles, les deux roues motorisées et les vélos.

En secteur UAspm1, il n'est pas exigé de création de stationnement pour les nouvelles constructions.

ARTICLE UAs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés figurant au document graphique n° 4 sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.

ARTICLE UAs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III : ZONE UB

Centre urbain, le Plan et le Moulin de Brun

Il est créé trois secteurs à la hauteur différente : UBa, UBb et UBc

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB.2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UB.2,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construites,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir

les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain (voiries, parkings, toitures, terrasses ...) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation sans stagnation des eaux pluviales.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Dans le secteur UBb du Moulin de Brun, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou futur des routes départementales n° 4 et n° 304.

Pour les autres voies, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas de surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade existante. Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

7.1 - Dans le secteur UBa

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à ces voies, dans une bande de 17 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou du retrait imposé.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres en cas de surélévation d'un bâtiment existant et à 5 mètres dans les autres cas.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres en cas de surélévation d'un bâtiment existant et à 5 mètres dans les autres cas.

Toutefois, les bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

7.2 - Dans les secteurs UBb et UBc

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

7.3 - Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

7.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder :

- 15 mètres dans le secteur UBa,
- 12 mètres dans le secteur UBb,
- 10 mètres dans le secteur UBc.

10.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

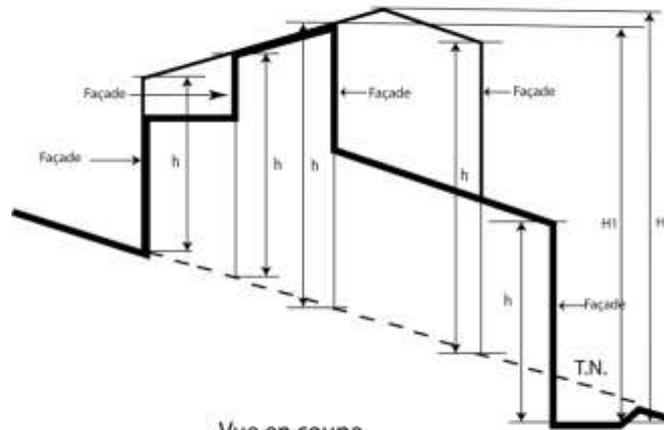
- 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBa,
- 14 mètres jusqu'au sommet de la façade et 17 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBb,
- 12 mètres jusqu'au sommet de la façade et 15 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UBc.

10.3 - Autres dispositions

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres. Dans le cas de réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.



Vue en coupe

h : hauteur réglementée en tout point

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

	h	H1	H2
UB a	15	17	20
UB b	12	14	17
UB c	10	12	15

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées à condition de ne pas représenter plus du tiers de la toiture.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Sont interdites les installations techniques (machineries d'ascenseur, VMC, etc...) au-dessus du plan de toiture. Sont autorisées les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux. L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Les enrochements sont interdits

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2,5 places par logement.

Cependant pour les résidences de tourisme il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, ratelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

1. Les espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres et obligation de planter.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface-de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV : ZONE UBg

Centre urbain à gabarit

Il est créé un secteur à plan gabaritaire UBga à Sainte-Marthe - Porte Neuve

ARTICLE UBg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UBg 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UBg 2,
- les constructions de toute nature situées hors du polygone d'emprise figurant sur le document graphique n° 4, hormis celles visées à l'article UBg2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UBg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions à usage de stationnement enterrées situées dans ou hors du polygone d'emprise figurant sur le document graphique n° 4, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construites,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les piscines et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics situées dans ou hors du polygone d'emprise figurant sur le document graphique n° 4,
- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes édifiées hors du polygone d'emprise fixé sur le document graphique n° 4 ne pourront bénéficier que d'une extension mesurée sauf dans le secteur UBga où toute extension est interdite. Cette extension mesurée est autorisée sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m2 par construction. Elle est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment originel. Une seule extension mesurée de la surface de plancher est autorisée,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UBg 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une servitude de visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UBg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe 8.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UBg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

Dans le secteur UBga :

- les implantations des bâtiments par rapport aux voies doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse,
- les saillies des balcons, des auvents et les escaliers extérieurs, les débords de toiture et de génoises pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Les piscines, plans d'eau, bassins etc ... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UBg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage n° 4, les bâtiments doivent s'implanter en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Hors polygone d'emprise, les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UBga :

- les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse,
- les saillies des balcons, des auvents et les escaliers extérieurs, les débords de toiture et de génoises pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

Dans le secteur UBga :

Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UBg 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments hormis les extensions mesurées de l'existant, les saillies des balcons, des auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Toutefois, dans le secteur UBga il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour l'extension mesurée d'une construction à usage d'habitation.

ARTICLE UBg 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les polygones d'emprise :

Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 15 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBga, la hauteur des constructions jusqu'au sommet du bâtiment ne devra pas excéder la côte N.G.F. portée sur le document graphique.

Hauteur frontale hormis dans le secteur UBga

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faîtage.

Hors des polygones d'emprise

Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 7 mètres.

Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'au sommet de la façade et 12 mètres jusqu'au faîtage.

Construction annexes

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

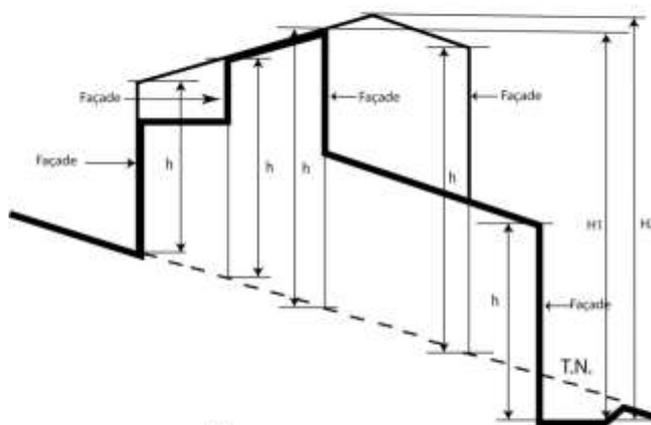
Autres dispositions

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

Dans le cas de réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB g 10



Vue en coupe

h : hauteur réglementée en tout point

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

	h	H1	H2
Dans le polygone	15	17	20
Hors polygone	7	9	12

ARTICLE UBg 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées à condition de ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités, de services et d'artisanat, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Sont interdites les installations techniques (machineries d'ascenseur, VMC, etc...) au-dessus du plan de toiture.

Sont autorisées les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux.
L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Dans le secteur UBga - Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités, de services et d'artisanat, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Sont interdites les installations **apparentes**.

Sont autorisées les souches de cheminées, de ventilation en conduits verticaux **et les édicules d'ascenseurs**.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Les enrochements sont interdits.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

ARTICLE UBg 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places pour un logement.

Cependant, pour les résidences de tourisme, il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Dans le secteur UBga :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé ~~2,5~~ 2 places par logement. Pour les logements locatifs aidés conventionnés par l'Etat, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
 - pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées, il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement.
 - pour les constructions à usage de bureau et de service : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
 - pour les résidences de tourisme, il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.
- Il est exigé que **10 %** du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

ARTICLE UBg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres et obligation de planter.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts **ou paysagers**.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface-de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

ARTICLE UBg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE V : ZONE UC

Zone d'habitat sous forme d'immeubles plots en périphérie du centre historique.

Il est créé des secteurs à plan masse UCa, UCd et un secteur UCb autour de la Gare.

Il est créé un secteur UCc à proximité du centre-ville.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC.2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UC.2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier ainsi que les moulins à huile, à condition qu'ils ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les extensions mesurées des constructions à usage industriel et d'entrepôt, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage de stationnement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construites,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 -ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation sans stagnation des eaux pluviales.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.
Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés au minimum :

- à 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies ouvertes à la circulation,
- Toutefois, le long de l'avenue Thiers, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou futur.

Pour les autres voies telles que traverses, sentiers et passages piétons :

- à 5 mètres de l'axe,
- à l'aplomb de la façade dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant implanté en limite de la voie.

Dans les secteurs UCa et UCd :

- Les implantations des bâtiments par rapport aux voies doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse,
- Les saillies des balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Dans le secteur UCb :

- Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement existant ou futur.
- Dans le polygone d'emprise visé par la servitude de mixité sociale à l'angle des avenues de Provence et Sidi Brahim, les bâtiments doivent s'implanter obligatoirement à 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

Toutefois, les bâtiments scolaires peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou en retrait.

2 - Les garages doivent être implantés :

- en excavation dans les terrains situés en contre-haut de voies avec un recul de 2 mètres sur l'alignement existant ou futur. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

En contre bas des voies :

- à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,
- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

3 - Les constructions enterrées ou semi-enterrées à usage de parc de stationnement collectif d'une capacité de plus de 100 places peuvent être implantés :

- soit à l'alignement existant ou futur,
- soit en recul de l'alignement.

4 - Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

L'implantation sur la limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin et sur la limite séparatives.

De même, l'extension d'un bâtiment existant situé en limite séparative pourra être admise.

Les bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans les secteurs UCa et UCd :

- les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.
- Les saillies des balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Dans le secteur UCb :

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, avec un minimum de 4 mètres.
- Les saillies des balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues.

Toutefois, les bâtiments scolaires peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Toutefois, à l'angle des avenues de Provence et Sidi Brahim dans le polygone d'emprise visé par la servitude de mixité sociale, les bâtiments doivent s'inscrire dans le polygone d'emprise défini au plan de zonage et au moins sur une limite séparative.

Dans le secteur UCc, le bâtiment doit s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les bâtiments hormis les annexes qui ne sont affectées ni au logement ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle, doivent s'implanter les uns par rapport aux autres à une distance au moins égale à 8 mètres.

Dans les secteurs UCa et UCd :

Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Dans le secteur UCb :

Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Toutefois, pour les bâtiments scolaires et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, cette disposition est sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol des constructions est fixée à 25 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol de chaque bâtiment doit s'inscrire dans un carré de dimension 30 m x 30 m sauf pour le rez-de-chaussée, hormis dans le secteur **UCc et UCd**.

Dans les secteurs **UCa et UCd**, les bâtiments hormis les saillies des balcons, des auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Dans le secteur **UCb**, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Toutefois, à l'angle des avenues de Provence et Sidi Brahim dans le polygone d'emprise visé par la servitude de mixité sociale, les bâtiments hormis les saillies des balcons, des auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans le polygone d'emprise.

Toutefois, ces règles d'emprise au sol ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni les constructions enterrées ou semi-enterrées à usage de parc de stationnement, couvertes d'une esplanade horizontale établie en continuité avec le terrain avoisinant, ni les piscines.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dispositions particulières pour la zone UC

10.1.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 15 mètres, hormis dans le secteur **UCd** où la hauteur de façade ne pourra pas excéder 18 mètres.

10.1.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faîtage, hormis dans le secteur **UCd** où elle ne pourra excéder 18 mètres jusqu'à l'égout du toit. En outre, les édifices techniques ne devront pas excéder 1 mètre de hauteur au-dessus du plan de toiture. Dans le cas de la réalisation d'un acrotère, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au sommet de l'acrotère, ne pourra excéder 19 mètres.

10.2 – Dispositions particulières pour le secteur UCa et UCd

Dans le secteur **UCa**, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder la cote N.G.F. fixée sur les documents graphiques (plans 2a et 2b) joints au dossier de modification n°7 du PLU.

Dans le secteur **UCd**, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en

pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder la cote N.G.F. fixée sur les documents graphiques joints au dossier de modification n°9 du PLU. Toutefois, il sera autorisé un dépassement de 3 mètres de la côte NGF pour un étage partiel sur une surface n'excédant pas 50% du niveau inférieur.

10.3 – Dispositions particulières pour le secteur UCb

Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit, ne devra pas excéder 17 mètres en tout point des façades.

10.4 - Autres dispositions

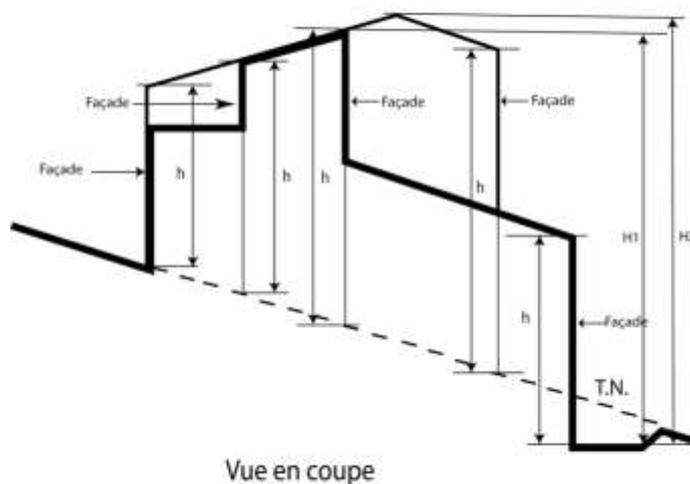
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

Dans le cas de réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 10



Vue en coupe

	h	H1	H2
UC	15m	17m	20m
UCa	Limite NGF	Limite NGF	Limite NGF
UCb	17m	17m	20m
UCc	15m	17m	20m
ARTICLE UCd	18m + limite NGF	18m + limite NGF	19m+ limite NGF

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées à condition de ne pas excéder le tiers de la toiture.

Toutefois, dans le secteur UCd, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'assurer une bonne insertion architecturale. Les édicules techniques devront être intégrées dans la composition architecturale. Dans le cas de la réalisation d'un acrotère, les édicules techniques n'excéderont pas la hauteur de l'acrotère.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Sont interdites les installations techniques (machines d'ascenseur, VMC, etc...) au-dessus du plan de toiture, hormis dans le secteur UCd.

Sont autorisées les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux.
L'emploi de la tôle ondulée de quelconque matériau que ce soit est interdit en apparence.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels et ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Les enrochements sont interdits

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places par logement.

Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb et UCd, il est exigé 2 places de stationnement par logement, pour les logements locatifs conventionnés seule une place par logement peut être exigée.

Toutefois :

- Dans le secteur UCb, toutes les places de stationnement seront réalisées en sous-sol hormis pour les bâtiments scolaires.
- Dans le secteur UCd, 75% des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de la surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres et obligation de planter.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

3. Dispositions particulières :

- Secteur UCb :

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Elles doivent représenter 25% de la superficie du terrain.

Les espaces plantés sur dalle sont pris en compte dès lors qu'ils présentent une épaisseur de terre végétale de 0,80 mètre minimum.

- Secteur UCd :

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Elles doivent représenter 25% de la superficie du terrain. Une attention particulière devra être portée sur le traitement paysager de ces espaces.

Les espaces plantés sur dalle sont pris en compte dès lors qu'ils présentent une épaisseur de terre végétale de 0,80 mètre minimum.

Au moins 50 % du périmètre du terrain sera planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VI : ZONE UD

Zone d'habitat, d'équipements publics et de service du Grand Centre

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD.2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UD.2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construite,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les serres et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un flot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc ...) être édifiés au minimum :

- à 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies ouvertes à la circulation,

Pour les autres voies telles que traverses, sentiers et passages piétons :

- à 5 mètres de l'axe,
- à l'aplomb de la façade dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant implanté en limite de la voie.

2 - Les garages doivent être implantés :

- en excavation dans les terrains situés en contre-haut de voies avec un recul de 2 mètres sur l'alignement existant ou futur. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

En contre bas des voies :

- à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,
- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

3 - Les constructions enterrées ou semi-enterrées à usage de parc de stationnement collectif d'une capacité de plus de 100 places peuvent être implantés :

- soit à l'alignement existant ou futur,
- soit en recul de l'alignement.

4 - Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

L'implantation sur la limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin et sur la limite séparatives.

De même, l'extension d'un bâtiment existant situé en limite séparative pourra être admise.

Les bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

Toutefois, sur une largeur de 4 mètres le long des limites séparatives, les constructions enterrées ou semi enterrées à usage de parc de stationnement collectif d'une capacité de plus de 200 places peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, à condition que leur hauteur à l'égout du toit par rapport au point le plus proche de la limite séparative n'excède pas 8 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent s'implanter les uns par rapport aux autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 15 mètres.

10.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 17 mètres jusqu'au sommet de la façade et 20 mètres jusqu'au faitage.

10.3 - Autres dispositions

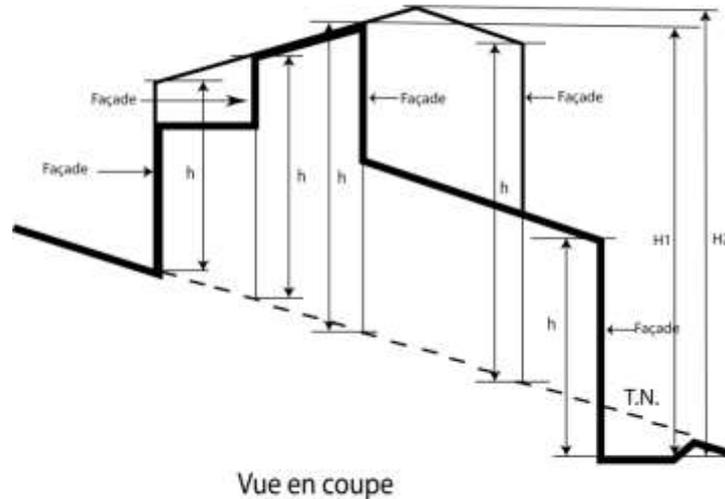
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

Dans le cas de réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UD 10



- h : hauteur réglementée en tout point = 15 m
H1 : hauteur frontale au sommet de la façade = 17 m
H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage = 20 m

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Sont interdites les installations techniques (machineries d'ascenseur, VMC, etc...) au-dessus du plan de toiture.

Sont autorisées les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux.
L'emploi de la tôle ondulée de quel que matériau que ce soit est interdit en apparet.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol entourés de végétaux.

Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels et ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Les enrochements sont interdits

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places pour un logement.

Cependant pour les résidences de tourisme il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de construction.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, ratelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres et obligation de planter.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VII : ZONE UE

Zone à vocation de petits collectifs et d'habitations groupées

Il est à noter que cette zone fait l'objet de mesures de régulations. Le conseil municipal, dans le cadre d'une procédure adaptée, pourra augmenter ultérieurement :

- le coefficient d'emprise au sol jusqu'à 40 % environ,
- le coefficient d'occupation du sol jusqu'à 0,90 environ.

Il est recommandé aux opérateurs d'en tenir compte en vue d'une utilisation économe du sol.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les extensions mesurées des constructions à usage industriel et d'entrepôt, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construite,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...).

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés au minimum :

- à 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur,
- à 10 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur de la route de Cannes et de l'avenue Emmanuel Rouquier.

Pour les autres voies telles que traverses, sentiers et passages piétons :

- à 5 mètres de l'axe,
- à l'aplomb de la façade dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant implanté en limite de la voie.

2 - Les garages doivent être implantés :

- en excavation dans les terrains situés en contre-haut de voies avec un recul de 2 mètres sur l'alignement existant ou futur, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

En contre bas des voies :

- à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,
- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

3 - Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres d'alignement existant ou futur.

4 - Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 25 % de l'unité foncière. Toutefois, pour les autres constructions ainsi que pour les maisons de retraite et les résidences de tourisme, l'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les constructions à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 12 mètres.

10.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 15 mètres jusqu'au sommet de la façade et 18 mètres jusqu'au faitage.

10.3 - Autres dispositions

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

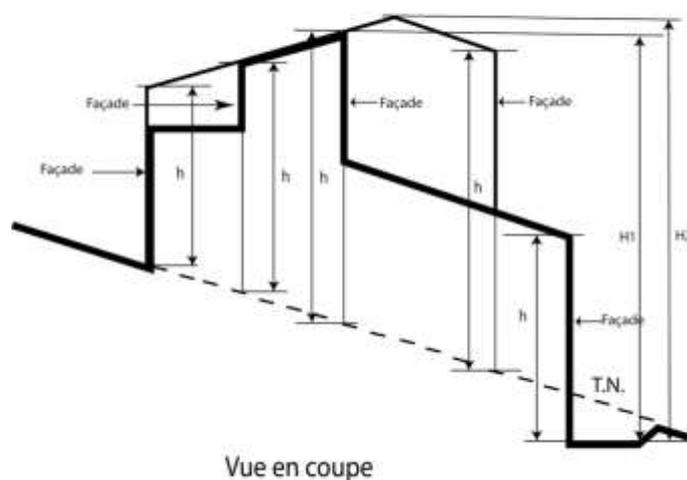
Dans le cas de la réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent. Cette disposition ne s'applique pas pour les reprises ou extensions sur l'existant.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc. ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UE 10



- h : hauteur réglementée en tout point = 12 m
H1 : hauteur frontale au sommet de la façade = 15 m
H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage = 18 m

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à une ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de ton rouge nuancé ou vieillie (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Le faîtage des toitures se fera dans sa plus grande dimension dans le sens des courbes de niveau.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels. Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Les enrochements sont interdits.

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places par logement.

Cependant pour les résidences de tourisme il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parkings visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis d'une part aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 Novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Un minimum de 35 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions à usage scolaire où aucun minimum n'est fixé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont conseillés tous les arbres fruitiers et les espèces méditerranéennes.

Pour les constructions à usage d'habitation y compris les résidences de tourisme de plus de 1 000 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VIII - ZONE UF

Zone à dominante d'habitat groupé.

Il est créé quatre secteurs : UFa avec un sous-secteur UFas, UFb UFc et UFd de hauteur et de densité différentes.

Il est créé un secteur UFe qui regroupe les principales opérations de réalisation d'habitat public pour lesquelles des prescriptions particulières sont formulées pour garantir leur réalisation, et qui comporte des servitudes de mixité sociale.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole hormis les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UF2, -les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UF2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construite,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, les ouvrages et les installations techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 -VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, il pourra être dérogé à l'obligation de raccordement, dans l'éventualité où, pour des raisons techniques et économiques, la collectivité ne prévoit pas de desservir la parcelle concernée avec un réseau collectif apte à supporter les rejets générés par le projet. Le cas échéant, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sur la base d'une étude hydrogéologique.

Pour les installations d'une capacité comprise entre 20 et 200 équivalents-habitants (EH), la conception de l'installation devra être confiée à un bureau d'étude spécialisé, qui s'engagera sur les objectifs de traitement minimum, définis par l'arrêté ministériel du 22 juin 2007. Lorsque le rejet des effluents traités dans les eaux superficielles n'est pas possible, ceux-ci devront être soit éliminés par infiltration dans un sol apte à cet usage, soit réutilisés pour l'arrosage des espaces verts ou l'irrigation des cultures. L'aptitude du sol sera déterminée par une étude hydrogéologique.

Lorsque l'installation d'assainissement non collectif est prévue pour plus de 200 EH, le dossier sera soumis à déclaration ou autorisation de la DDTM, avant instruction par le service de l'Eau & de l'Assainissement de la Ville de GRASSE.

Dans tous les cas, les études et travaux sont soumis à validation par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de la Ville de Grasse.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...).

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux sur lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Dans tous les secteurs de la zone UF, à l'exception du secteur UFd :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à :

- 20 mètres de la RD 304,
- 5 mètres des autres voies y compris de la limite du domaine public ferroviaire.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

Les garages doivent être implantés :

- en excavation dans les terrains situés en contre-haut de voies avec un recul de 2 mètres sur l'alignement existant ou futur. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

En contre bas des voies :

- à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,

- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

Dans le secteur UFd :

Les constructions doivent respecter les implantations mentionnées dans les orientations d'aménagement. Les façades de la construction projetée doivent être implantées au moins à :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 4
- 10 mètres du chemin du Caragai

Dispositions supplémentaires s'appliquant au seul secteur UFe :

Lorsque des dispositions architecturales particulières sont portées au document graphique pour assurer des continuités bâties et des séquences d'ordonnancement urbain, les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite d'alignement.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à de 5 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies etc. .) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions supplémentaires s'appliquant au seul secteur UFe :

Lorsque des dispositions architecturales particulières sont portées au document graphique pour assurer des continuités bâties et des séquences d'ordonnancement urbain, les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

Dans tous les secteurs de la zone UF, à l'exception du secteur UFd :

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les serres et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UFd :

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones figurant dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur UFe :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière.

Lorsque des dispositions architecturales particulières sont portées au document graphique pour assurer des continuités bâties et des séquences d'ordonnement urbain, l'emprise au sol des constructions implantées dans la servitude de mixité sociale n'est pas réglementée.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder :

- 13,50 mètres dans le sous-secteur UFas,
- 12 mètres dans le secteur UFa,
- 10 mètres dans le secteur UFb,
- 8,50 mètres dans le secteur UFc,
- 8 mètres dans le secteur UFd.
- 13,50 mètres dans le sous-secteur UFe,

10.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder :

- 15,50 mètres jusqu'au sommet de la façade et 18,50 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFas,
- 14 mètres jusqu'au sommet de la façade et 17,00 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFa,
- 12,00 jusqu'au sommet de la façade et 15,00 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFb,
- 10,50 jusqu'au sommet de la façade et 13,50 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFc,
- 10 mètres jusqu'au sommet de la façade et 13 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFd.
- 15,50 mètres jusqu'au sommet de la façade et 18,50 mètres jusqu'au faitage dans le secteur UFe,

10.3 - Autres dispositions

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des serres mesurée au faitage ne devra pas excéder 5,50 mètres,

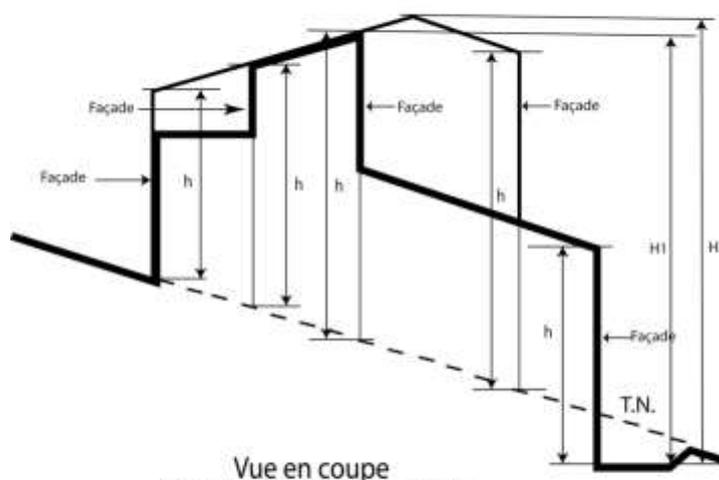
La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètre ; pour les autres clôtures la hauteur totale, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent. Cette disposition ne s'applique pas pour les reprises ou extensions sur l'existant.

La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines, bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UF 10



Vue en coupe

h : hauteur réglementée en tout point
H1 : hauteur frontale au sommet de la façade
H2 : hauteur frontale au sommet du faitage

	h	H1	H2
UFas	13,5	15,5	18,5
UFa	12	14	17
UFb	10	12	15
UFc	8,5	10,5	13,5
UFd	8	10	13
UFe	13,5	15,5	18,5

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, d'activités et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Le faitage des toitures se fera dans sa plus grande dimension dans le sens des courbes de niveau. L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les enrochements sont interdits.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant : aux caractéristiques de l'opération, à son environnement.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

Dans l'ensemble de la zone UF à l'exception du secteur UFe

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places par logement.
 - pour les résidences de tourisme, il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.
- Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Dans le seul secteur UFe

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement. Pour les logements locatifs aidés conventionnés par l'Etat, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées, il n'est exigé que 0,5 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'activités, il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Dans l'ensemble de la zone UF à l'exception du secteur UFe

Un minimum de 50 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions à usage scolaire où aucun minimum n'est fixé. Toutefois, pour le secteur UFd, dans les polygones d'emprise du bâti, 50% au moins de leur surface sera maintenu en pleine terre.

Dispositions relatives au secteur UFd :

Dans les espaces plantés figurant dans les orientations d'aménagement et sur le plan de zonage, toutes constructions et installations sont interdites. Les plantations basses seront privilégiées afin de maintenir les perspectives visuelles sur le hameau de Plascassier.

Dispositions applicables au seul secteur UFe

Un minimum de 30 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions à usage scolaire où aucun minimum n'est fixé. Cette règle ne s'applique pas dans les unités foncières bordées par une prescription architecturale particulière.

Dans les nouveaux espaces agrestes portés au document graphique s'appliquent les règles des Dispositions Générales page **Erreur ! Signet non défini.** du présent Règlement d'Urbanisme, avec pour précision que sont également autorisées les constructions techniques, notamment les bassins à usage de rétention pluviale, à hauteur de 5 % maximum de la superficie de l'espace agreste.

A Saint Jacques, compte tenu de la facilité à les déplacer, les oliviers éventuellement concernés par le projet seront transplantés sur le terrain dans la zone « paysage agreste à protéger ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont conseillés tous les arbres fruitiers et les espèces méditerranéennes.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des

enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre IX : ZONE UG

Zone à dominante d'activités industrielles et artisanales

Il est créé un secteur UGa aux quartiers de la Marigarde, de la Paoute et au nord de Sainte-Marguerite où l'activité commerciale est autorisée, avec un sous-secteur UGa1 de hauteur différente, et un sous-secteur UGa2 interdisant les activités industrielles et précisant les règles relatives à l'aspect extérieur. Un secteur UGa3 destiné à l'activité artisanale et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement est créé dans le secteur Ste Marguerite.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage d'équipements collectifs hormis dans le secteur UGa et UGa3 et hormis celles visées à l'article UG2,
- les constructions à usage de commerce hormis dans le secteur UGa et celles visées à l'article UG2 pour le secteur UGa3 ;
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UG2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels et résidences de tourisme),
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attractions,
- les constructions à usage industriel dans le sous-secteur UGa2 et UGa3,
- les installations classées soumises à autorisation dans le sous-secteur UGa2 et UGa3,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UG comprenant tous les secteurs :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux et de services liées aux activités de la zone,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installation admises ci-dessus,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Toutefois, dans le secteur UGa2, seules les installations classées soumises à déclaration sont autorisées,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

Dans le secteur UGa3,

- les constructions à usage de commerces en lien direct avec l'artisanat présent sont admises,

Dans tous les secteurs de la zone UG, à l'exception du secteur UGa3 :

- les stockages d'hydrocarbures à l'usage interne d'un établissement à condition d'être effectués dans des citernes à double cuavage étanche et visitable en dessous,
- les entrepôts commerciaux ou non qui ne sont pas destinés à recevoir du public,
- l'entretien et l'extension mesurée des constructions à usage agricole.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie non revêtue ou inférieure à 3,50 mètres de largeur. Toutefois, ce minimum ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux usées résiduelles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953, et à l'arrêté du 22 décembre 1994 ainsi qu'à l'arrêté du 2 février 1998.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Dans tous les secteurs de la zone UG, à l'exception du secteur UGa3, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à :

- 20 mètres de la route de Cannes et de la RD 304,
- 10 mètres du chemin de l'Orme et de la RD4,
- 5 mètres pour les autres voies.

Dans le secteur UGa3, les constructions doivent respecter les implantations mentionnées dans les orientations d'aménagement. La façade de la construction projetée doit être implantée au moins à :

- 20 mètres de la RD 304,
- 5 mètres des autres voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UGa3, les constructions doivent respecter les implantations mentionnées dans les orientations d'aménagement. Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis dans les orientations d'aménagement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

Dans tous les secteurs de la zone UG, à l'exception du secteur UGa3, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % du terrain.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UGa3, les constructions devront s'implanter dans les polygones figurant dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 10 mètres en zone UG et dans le sous-secteur UGa2. En UGa1, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres, et en UGa3, la hauteur ne pourra excéder 8 mètres.

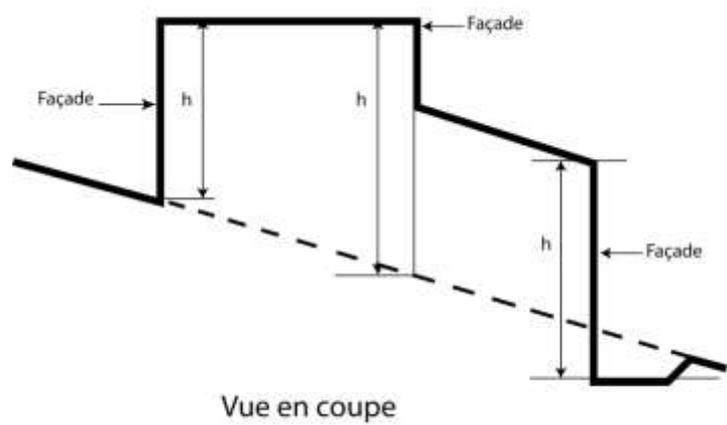
Dans le cas de la réalisation d'un acrotère, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au sommet de l'acrotère, ne pourra excéder 11 mètres en zone UG et en sous-secteur UGa2, 8 mètres en UGa1 et 9 mètres en UGa3.

Les installations industrielles spécifiques, telles que les tours de réfrigération, les machines de levage peuvent dépasser la hauteur de 10 mètres jusqu'à la hauteur nécessaire pour leur fonctionnement.

La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètre; pour les autres clôtures la hauteur totale, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article UG 10



	h	si acrotère
UG	10	11
UGa1	7	8
UGa2	10	11
UGa3	8	9

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Sont interdites les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...).

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les clôtures en grillage sont doublées d'une haie végétale constituée d'essence locale.

Dispositions relatives au secteur UGa2 :

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

Façades / couvertures :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont prohibés ainsi que les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...).

Les bardages en façade et en couverture sont interdits.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit en couverture.

Les toitures terrasses non accessibles de plain-pied sont interdites.

Les toitures seront obligatoirement en tuile d'une pente minimum de 20 %.

Aucune canalisation (eau, vidange) ne devra être visible en façade. De même les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Réseaux divers :

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs ou sur les toitures.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées.

Murs de soutènement et de clôture :

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierre apparente ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Dans le cas de clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage, le grillage doit être doublé d'une haie végétale constituée d'essence locale.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Dans tous les secteurs de la zone UG, à l'exception du secteur UGa3 :

Les espaces verts devront représenter 20% de la surface de l'unité foncière. Ne sont pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 150 m².

Au moins 70 % du périmètre du terrain sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige de circonférence 12/14.

Les surfaces non aménagées des dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 40 cm de terre végétale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement.

Il sera privilégié les essences locales et les espèces méditerranéennes.

Dispositions relatives au secteur UGa2 :

Dans les espaces plantés figurant au plan de zonage (pièce 3), toutes constructions et installations sont interdites.

Dispositions relatives au secteur UGa3 :

Dans les espaces plantés figurant dans les orientations d'aménagement et sur le plan de zonage, toutes constructions et installations sont interdites. Les arbres de haute tige de circonférence 12/14 seront privilégiés.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre X : ZONE UGb

Zone à dominante de commerces et de services

Le secteur UGb comprend un périmètre d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

Il est créé un secteur UGb_a à la Paoute à l'emprise au sol plus élevée et un secteur UGb_b à Plascassier.

ARTICLE UGb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs dans le secteur UGb_b,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole et les serres,
- les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier dans le secteur UGb_b,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts hormis celles visées à l'article UGb₂.
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UGb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les rez-de-chaussée des constructions donnant sur la route de Cannes ne seront pas affectés au stationnement et au logement,
- pour chaque construction, la partie affectée à l'habitation, non compris les résidences de tourisme, ne doit pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment,
- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveaux, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de construction existante de la partie affectée à l'habitation, et sans dépasser 200 m² de surface de plancher de construction après extension.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve, d'une part, qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité commerciale, et, d'autre part, qu'elles soient accolées à la construction commerciale et qu'elles présentent la même qualité architecturale.

ARTICLE UGb 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie non revêtue ou inférieure à 3,50 mètres de largeur et 3 mètres dans le secteur UGb_b.

Toutefois, ce minimum ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Sur la route de Cannes, il ne sera admis qu'une seule entrée et qu'une seule sortie.

Voirie

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UGb 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Pour le secteur UGbb, il est imposé un bassin de rétention de 70L/m² de surface imperméabilisée.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Tout branchement nouveau ou extension du réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UGb** 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les façades des bâtiments doivent s'implanter sur la marge de recul figurant sur le document graphique, le long de la route de Cannes et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur UG**bb**, les façades des bâtiments doivent s'implanter à au moins 10 mètres de la route de Valbonne et au moins à 5 mètres des autres voies.

Toutefois, les plans d'eau et bassins, à l'exclusion des piscines, les auvents sur poteaux des stations services et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Un espace de représentation continu est créé le long de la route de Cannes, entre l'alignement futur et la marge de recul sur laquelle les façades doivent être établies.

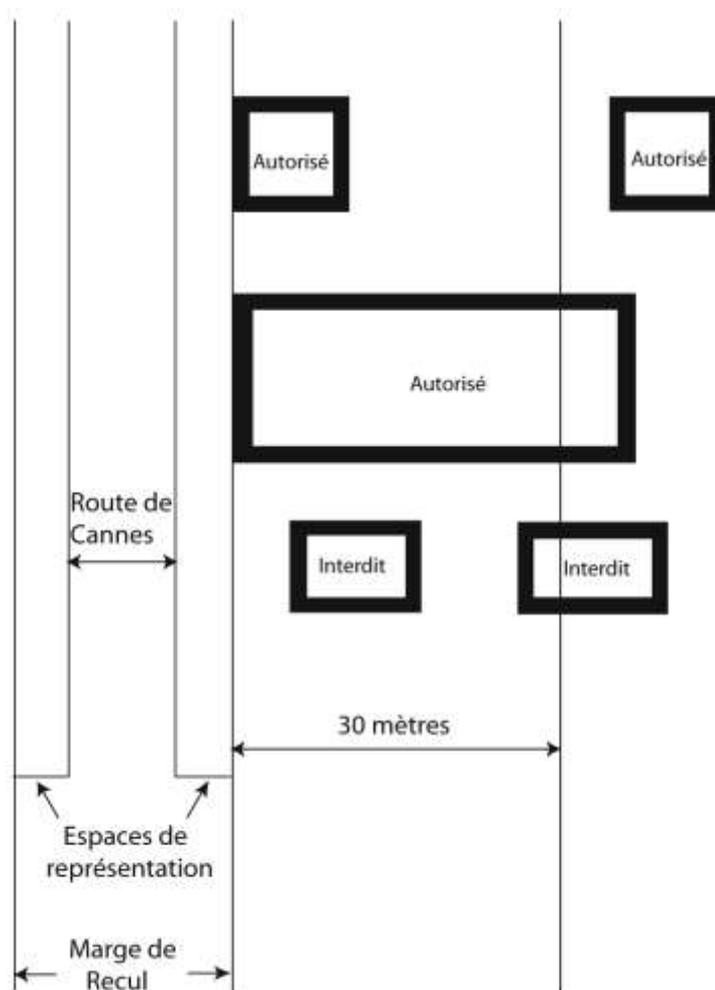
La largeur de l'espace de représentation (distance séparant l'alignement futur de la marge de recul) est de :

- 12 mètres entre le Grand Vallon et la parfumerie Galimard non incluse,
- 10,50 mètres entre la parfumerie Galimard incluse et la limite amont de la zone UE,
- 7,50 mètres entre la limite amont de la zone UE et le carrefour des Quatre Chemins.

A l'exception des annexes, les bâtiments situés à moins de 30 mètres de l'espace de représentation doivent s'implanter sur la marge de recul.

Article UGb 6 5e Alinéa

A l'exception des annexes, les bâtiments situés à moins de 30 m de l'espace de représentation doivent s'implanter sur la marge de recul.



Vue en plan de masse

Les constructions en sous-sol sont admises dans l'espace de représentation ; la surface du revêtement de la dalle de couverture ne peut être à une altitude supérieure à celle de la route de cannes au point le plus proche.

ARTICLE UGb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 mètres et 5 mètres dans le secteur UGbb.

Les bâtiments annexes (garages buanderies etc.) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UGb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRE SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions sur un même terrain doivent respecter au minimum une distance de 10 mètres entre elles.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UGb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UGba et UGbb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UGb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions applicables sur une profondeur de 30 mètres le long de la route de Cannes :

Le long de la route de Cannes et sur une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de la marge de recul de l'espace de représentation figurant sur le document graphique, un plan horizontal définit la hauteur maximum de l'égout du toit ou du linéaire de faîtage surmontant un pan de mur de façade (à l'exclusion des murs pignons). La hauteur de ce plan horizontal mesurée depuis le sol naturel ou excavé au centre de la façade vers la route de Cannes est de :

- 11 mètres du Grand Vallon jusqu'à l'établissement Galimard non inclus,
- 14 mètres de l'établissement Galimard inclus jusqu'au carrefour des Quatre Chemins.

La hauteur du faîtage de la toiture n'excèdera pas 4 mètres au-dessus de ce plan horizontal.

De plus, constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble. La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère). Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder :

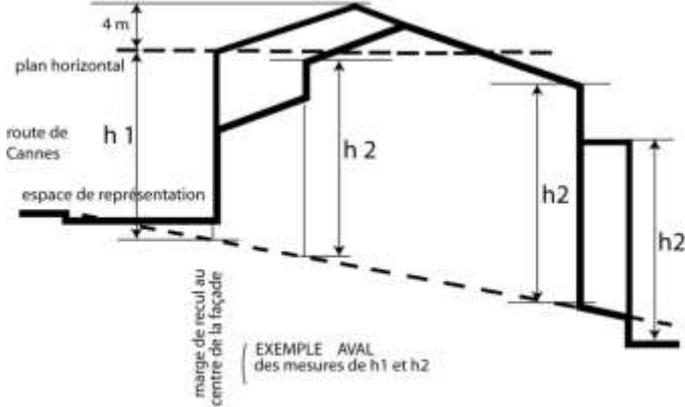
- 14 mètres du Grand Vallon jusqu'à l'établissement Galimard,
- 17 mètres de l'établissement Galimard inclus jusqu'au carrefour des Quatre Chemins.

UG b 10
1 - Dans la bande des 30 mètres

Limitations cumulatives en fonction du sol naturel ou excavé :

- h1 = plan horizontal à ne pas dépasser
- h2 = hauteur réglementée en tout point

	h 1	h 2 (= h1 + 3 m)
Du grand vallon à Galimard	11 m	14 m
De Galimard inclus aux 4 chemins	14 m	17 m

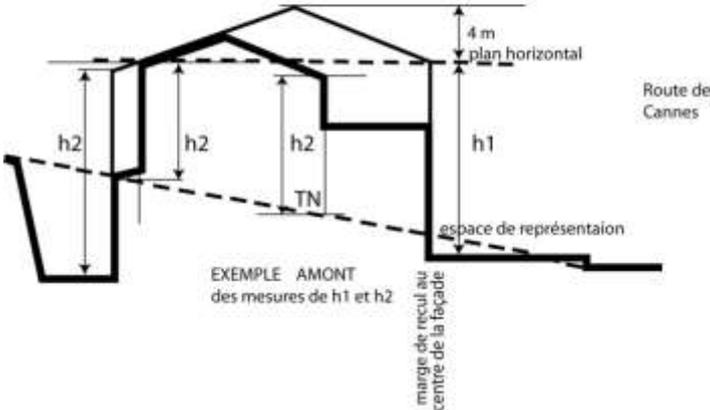


UG b 10
1 - Dans la bande des 30 mètres

Limitations cumulatives en fonction du sol naturel ou excavé :

- h1 = plan horizontal à ne pas dépasser
- h2 = hauteur réglementée en tout point

	h 1	h 2 (= h1 + 3 m)
Du grand vallon à Galimard	11 m	14 m
De Galimard inclus aux 4 chemins	14 m	17 m



2. Dispositions applicables au-delà de la bande de 30 mètres le long de la route de Cannes :

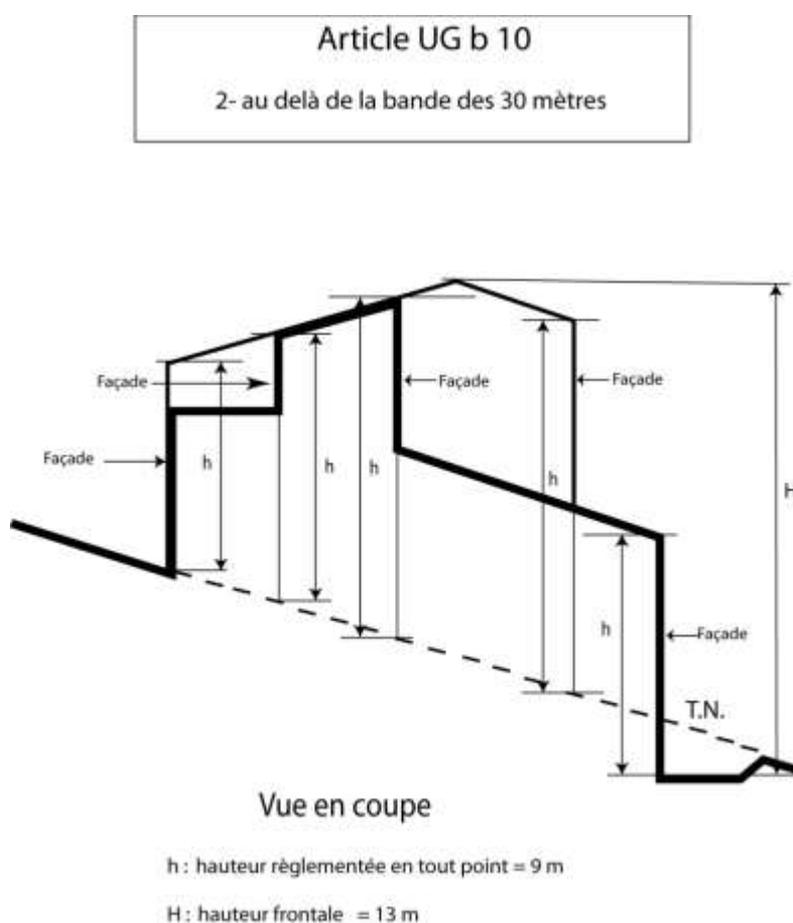
Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 13 mètres.



Dispositions applicables pour le secteur UGbb :

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 10 mètres (+1m d'acrotère).

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 13 mètres.

3. Dans tous les cas :

Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de couverture et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des murs apparents d'encavement des piscines, bassins, plans d'eau, etc. ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordements, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UGb** 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum

Les façades

Sur l'ensemble de la zone UG**b** à l'exception du secteur UG**bb** :

Le long de la route de Cannes, les façades devront être rectifiées (rectilignes et sans décrochement) et auront une longueur comprise entre 15 et 40 mètres.

Les façades latérales seront obligatoirement perpendiculaires à la marge de recul et sans décrochement sur une longueur de 10 mètres depuis la marge de recul.

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Tout bardage est interdit.

Dans le secteur UG**bb** :

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit ainsi que toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...).

Sont autorisés :

- Les façades en pierre, en béton, en blocs d'aggloméré ou de béton cellulaire, enduits,
- Les parements de bois, de dérivés du bois, de matériaux composites,
- Les parements de briques,
- Les murs rideaux, les bardages métalliques sous réserve de garantir une bonne insertion dans le site.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les auvents en console au-dessus des entrées sont autorisés sur l'espace de représentation.

Les toitures des constructions en élévation

Sur l'ensemble de la zone UGb à l'exception du secteur UGbb :

Elles seront à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles (pente comprise entre 20 et 30 %) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparet.

Dans le secteur UGbb :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les couvertures non végétalisées sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis les abords du bâtiment et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées.

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasses.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Les enseignes, pré-enseignes et publicité.

Elles seront appliquées et inscrites dans le volume du bâtiment. La pose en drapeau est interdite.

Aucune enseigne, pré-enseigne ou publicité sur portatif n'est autorisée dans l'espace de représentation défini dans l'article UGb6.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

Les murs et les murs bahuts d'aspect maçonnés sont autorisés hormis dans l'espace de représentation, ils doivent être soigneusement traités en matériaux naturels.

Soutènements

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les enrochements sont interdits

ARTICLE UGb 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2,5 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de construction pour les résidences de tourisme.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

En outre, pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, ratelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

ARTICLE UGb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour l'ensemble de la zone UGb :

Les aires de stationnement destinées au logement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement.

Pour tous les secteurs de la zone UGb, à l'exception du secteur UGbb :

Espace de représentation :

Aucune construction ou plantation ne doit gêner la perception de la façade des rez-de-chaussée depuis la route de Cannes. Toutefois les masques ponctuels tels que les poteaux et les arbres de haute tige sont admis. Les aires de stationnement sont autorisées.

A l'exception des rampes et des dispositifs de récupération des eaux pluviales, le niveau altimétrique du sol de l'espace de représentation, s'il est aménagé, doit être compris entre celui de la route de Cannes et celui de l'accès au rez-de-chaussée.

Le niveau altimétrique de l'espace de représentation doit accompagner celui de la route de Cannes de façon à éviter les dénivelés entre deux espaces de représentation aménagés sur des unités foncières contiguës, ou à l'intérieur d'une même unité foncière. La différence d'altitude entre l'espace de représentation et le point le plus proche de la route de Cannes ne doit pas excéder 1 mètre.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les résidences de tourisme, de plus de 1 000 m² de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

Pour le secteur UGbb :

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les espaces verts devront représenter 10% de la surface de l'unité foncière.

Au moins 70% du périmètre du terrain sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige de circonférence 12/14.

Les surfaces non aménagées des dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 40 cm de terre végétale.

Il sera privilégié les essences locales et les espèces méditerranéennes.

ARTICLE UGbb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre XI : ZONE UI

Zone d'équipements collectifs

Elle comprend vingt secteurs :

- UIa : équipements sportifs, cuisine collective à la Paoute, club house et restauration
- UIb : centre hospitalier, clinique, résidences pour les stagiaires du centre hospitalier, maisons de retraite, crèches, résidences de services pour les personnes âgées,
- UIc : le service municipal espaces verts et jardins et foyer d'accueil de personnes handicapées ou en difficulté, et maison de retraite EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes,
- UId : pôle d'échange intermodal,
- UIe : la maison d'arrêt,
- UIf : la place du cours Honoré Cresp et ses abords,
- UIg : aire de stationnement pour véhicules de collecte des ordures ménagères,
- UIh1: groupe scolaire de la Blaquièrre,
- UIh2 : foyer d'accueil, logements, soins et activités pour personnes en situation de handicap,
- UIi : collège à Sainte-Marguerite et équipement sportif intercommunal,
- UIj : maison de retraite à Saint-Jacques,
- UIk : piscine et tennis à Roquevignon,
- UIl : aire d'accueil des gens du voyage,
- UIm : garage des bus de transports en commun,
- UIn : équipements sportifs (stade) à l'est du centre hospitalier,
- UIp : aire de loisirs à la Marigarde,
- UIq : équipement culturel au secteur de la gare.
- UIr : stationnement et extension du groupe scolaire à Saint Jacques.
- UIs : groupe scolaire de Sainte Marthe et équipements collectifs.
- UIt : établissements d'accueil des séniors à Magagnosc

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole et les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de commerces et de services,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les parcs d'attractions,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UI2,
- les constructions à usage d'équipements collectifs hormis celles visés à l'article UI2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement services publics,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessous,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux constructions ou installations autorisées dans le secteur, à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage,

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone,
- les constructions et les aires de stationnement indispensables aux activités admises dans la zone.

En outre :

- dans le secteur UIa, les constructions et les installations liées à l'usage de sports et de loisirs, de station d'épuration et de cuisine collective, de club house et de restauration,
- dans le secteur UIb, les constructions et les installations nécessaires aux équipements sanitaires et hospitaliers et les résidences de services pour les stagiaires du centre hospitalier, maisons de retraite, crèches et résidence de services pour les personnes âgées,
- dans le secteur UIc, les constructions, les installations et les serres nécessaires pour le service des espaces verts et jardins ainsi que les constructions à usage d'accueil de personnes handicapées et en réinsertion sociale, et maison de retraite EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes),
- dans le secteur UID, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement du pôle d'échange intermodal et celles qui lui sont liées : organisation des transports, accueil, services, commerces etc...
- dans le secteur UIe, les constructions et les installations nécessaires à la maison d'arrêt,
- dans le secteur UIf, les constructions et les installations nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs relatifs au stationnement, aux transports en commun, à l'animation culturelle et de loisirs et à l'enseignement,
- dans le secteur UIg, les installations à usage de parc de stationnement pour véhicules de collecte des ordures ménagères avec atelier mécanique et bureaux qui lui sont liés et nécessaires, n'excédant pas 200 m² de surface de plancher de construction.
- dans le secteur UIh1, les extensions du groupe scolaire de la Blaquière et les installations annexes,
- dans le secteur UIh2, les constructions et les installations nécessaires à la structure d'accueil pour handicapés,
- dans le secteur UIi, les constructions et installations nécessaires au collège et à l'équipement sportif intercommunal,
- dans le secteur UIj, les constructions et installations nécessaires à la maison de retraite,
- dans le secteur UIk, les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,
- dans le secteur UIl, les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- dans le secteur UIm, les constructions et installations nécessaires au garage des bus des transports en commun ainsi que les locaux de maintenance nécessaires à son fonctionnement,
- dans le secteur UIn, les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un stade,
- dans le secteur UIp, les constructions et installations liées à l'usage de locaux sanitaires et d'entretien n'excédant pas 20 m² de surface de plancher de construction.
- Dans le secteur UIq, les constructions, installations et aménagements nécessaires pour un équipement culturel.
- Dans le secteur UIr, les constructions, installations et aménagements nécessaires pour un parking et l'extension du groupe scolaire à Saint Jacques.
- Dans le secteur UIs, les extensions du groupe scolaire de Sainte Marthe et les installations annexes, et les constructions et les installations nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs.
- dans le secteur UIt, les constructions et installations nécessaires aux établissements d'accueil des séniors.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie inférieure à 3,50 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public s'il existe ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon, cours d'eau...).

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux sur lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

- 15 mètres dans le secteur UIb, UIs et UIt pour les constructions à usage d'établissements scolaires, hospitaliers et d'accueil des séniors et 12 mètres pour les autres constructions,
- 10 mètres dans les secteurs UIh1, UIh2, UIi, UIj et UIr,
- 9 mètres dans le secteur UIm,
- Dans le secteur UIi, 10 mètres pour le collège et 15 mètres pour l'équipement sportif intercommunal,
- 7 mètres dans les secteurs UIg, UIl et UIp.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants dans le secteur UIe.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs UIa, UIc, UId, UIf, UIk, UIl et UIq.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparet.

Soutènements

Les enrochements sont interdits à l'exception des secteurs UIe, UIg et UIl.

Toutefois, dans le secteur UIq, l'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues sur les espaces libres de toute occupation.

Un merlon végétalisé d'au moins 10 mètres de largeur sera élevé en limite nord de la zone UIg. Sa crête surplombera d'au moins deux mètres la limite la plus proche.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XII : ZONE UJ

Zone d'habitat pavillonnaire

Il est créé trois secteurs UJa, UJb et UJc.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- dans le secteur UJa, dans le périmètre édicté au titre de l'article au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, ne sont admis que la réfection, l'adaptation, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher de construction,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, ainsi que les moulins à huile, à condition qu'ils ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément, de stationnement ou construite,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de construction de 1 000m² dans la zone UJb à l'est du hameau de Plascassier et le long de la RD 4 et 300 m² pour les autres quartiers,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants sont sous réserve que celles-ci n'excède pas 30 % de la surface de plancher de construction existante et qu'il n'y ait pas de changement de destination. Une seule extension est autorisée.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par le services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes les dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...).

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux sur lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.
Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Tous les branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la pénétrante Cannes - Grasse (RD 6185).

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à :

- 15 mètres de la route de Cannes,
- 20 mètres de la RD 304,
- 10 mètres pour les autres routes départementales,
- 5 mètres pour les autres routes.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°,
- à l'alignement existant ou futur des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.
- en contre bas des voies : à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,
- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

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

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres en zone UJ, 7 mètres en zone UJa et 10 mètres en zone UJb. Toutefois, en cas d'extension d'un bâti existant, le retrait pourra être de 5 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance de 5 mètres.

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

L'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 15 % dans la zone UJ et dans le secteur UJa,
- 10 % dans les secteurs UJb et UJc.

Dans la zone UJ et dans le secteur UJa, le coefficient maximum d'emprise au sol est de 25 % pour les constructions à usage d'équipement collectif, de maison de retraite, d'hôtel de tourisme et de résidence de tourisme.

Dans le secteur UJb et UJc, le coefficient maximum d'emprise au sol est de 20 % pour les constructions à usage d'équipement collectif, de maison de retraite, d'hôtel de tourisme, de résidence de tourisme.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les serres.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions à usage scolaire, sanitaire et hospitalier.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder :
10 mètres pour les constructions à usage d'équipement collectif, de maison de retraite et d'hébergement hôtelier et de résidence de tourisme.
8 mètres pour les autres constructions.

10.2 - Hauteur frontale

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, de maison de retraite, d'hébergement hôtelier et de résidence de tourisme, la hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 12 mètres de hauteur et 15 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres jusqu'au sommet de la façade et 13 mètres jusqu'au faîtage.

10.3 - Autres dispositions

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètre; pour les autres clôtures la hauteur totale, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent. Cette disposition ne s'applique pas pour les reprises ou extensions sur l'existant.

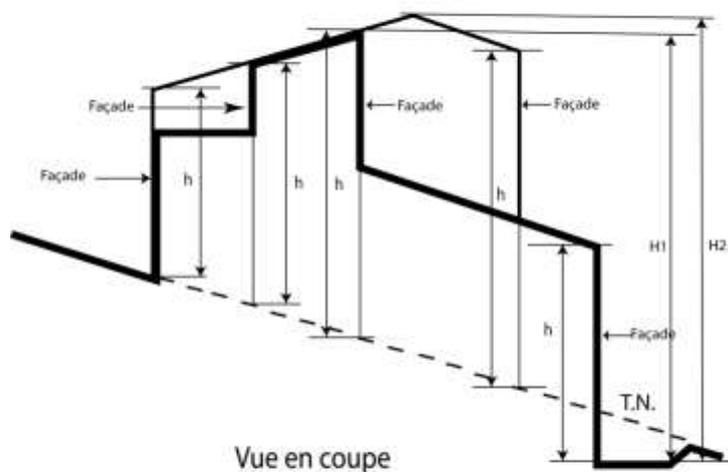
La hauteur au faîtage des serres ne devra pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc. ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent présenter à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Article UJ 10



Vue en coupe

h : hauteur réglementée en tout point
 H1 : hauteur frontale au sommet de la façade
 H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

	h	H1	H2
Equipement collectif	10	12	15
Hébergement hôtelier			
Résidence de tourisme			
Maison de retraite			
Autres	8	10	13

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Le faitage des toitures se fera dans sa plus grande dimension, dans le sens des courbes de niveau.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétation.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les clôtures en aval des voies ne doivent pas être totalement opaques (grilles, grillages ...), la végétation doit être ponctuelle pour servir de premier plan à la vue.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

Les enrochements sont interdits.

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2,5 places de stationnement par logement.

Cependant, pour les résidences de tourisme il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et irrigués, et ce à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

En zone UJ et UJa, un minimum de 65 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions à usage scolaire où aucun minimum n'est fixé.

En zone UJb, un minimum de 70 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions à usage scolaire où aucun minimum n'est fixé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les serres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagés en espace planté.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont conseillés tous les arbres fruitiers et les espèces méditerranéennes.

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE XIII - ZONE UT

Zone d'activités d'accueil et d'animation touristique

Il est créé trois secteurs :

- UTa concernant le village de vacances familles,
- UTb concernant le golf du Clos Amic.
- UTc à vocation d'accueil touristique dans le secteur des Roumigières

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les abris légers et les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole et les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage industriel, artisanal et de commerces,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UT2,
- les aires de stationnement,
- les installations classées hormis celles visées à l'article UT2,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- dans le secteur UTa, les constructions à usage de logement pour le personnel du centre hospitalier, sous réserve que la surface de plancher de construction n'excède pas 2 000m².
- dans le secteur UTc, les constructions et installations nécessaires aux équipements touristiques,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier et aux équipements touristiques, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...) s'écoulent librement.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 9 mètres dans le secteur UTa,
- 12 mètres dans le secteur UTb,
- 7 mètres dans le secteur UTc.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent.

La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines, bassins, plans d'eau etc. ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Le faîtage des toitures se fera dans sa plus grande dimension, dans le sens des courbes de niveau.

Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétation.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

Les murs d'aspect en pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Toutefois, dans le secteur UTc, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de construction. 80 % de ces places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Un minimum de 40 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont acceptés tous les arbres fruitiers et les espèces méditerranéennes.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE XIV - ZONE UTz

La zone UTz concerne l'opération d'aménagement à vocation de loisirs et d'hébergement touristique à Roquevignon.

Cette zone fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté. Elle comprend plusieurs secteurs : UTza, UTzb, UTzc, UTzd, UTze, UTzf et UTzg.

ARTICLE UTz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et d'hôtels,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage artisanal hormis dans le secteur UTzd,
- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, agricole, de serres,
- les constructions à usage de centre équestre hormis dans le secteur UTzf,
- les équipements collectifs à l'exception de ceux directement liés et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les constructions à usage de bureaux et de services les serres,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE UTz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UTza

- les constructions à usage de résidences de tourisme,
- les constructions à usage de logements de fonction,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de jeux et de stationnement,
- les constructions à usage de centre de remise en forme et de bien-être.

Dans le secteur UTzb

- les constructions à usage de résidence de tourisme,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de jeux et de stationnement.

Dans le secteur UTzc

- les constructions à usage d'activités scientifiques et culturelles,
- les constructions à usage d'hébergement liées aux activités scientifiques et culturelles,
- les aires de jeux et de sports,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UTzd

- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions à usage de commerce et de services directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UTze

- les constructions et installations à usage de sports et de loisirs de plein air tels que parcours de V.T.T et d'acrobatie, de sentiers pédestres, d'aires de pique-niques ...
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UTzf

- les constructions à usage de gîtes,
- les constructions et installations à usage de centre équestre,
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UTzg

- les constructions et installations à usage d'équipements liées aux activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions à usage d'hébergement qui lui sont liées,
- les aires de stationnement.

Dans tous les secteurs

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations classées liées aux activités de la zone.

ARTICLE UTz 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

2 - VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

ARTICLE UTz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que toutes les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UTz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc ...) être édifiés au minimum :

- à 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies,
- à 75 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur de la RD 6085.

2 - Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UTz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UTz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UTz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :

- 20 % dans les secteurs UTza et UTzc,
- 15 % dans le secteur UTzd,
- 10 % dans les secteurs UTzb et UTzf,
- 5 % dans les secteurs UTze et UTzg.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

ARTICLE UTz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder :

- dans le secteur UTze, 12 mètres,
- dans les secteurs UTzc et UTzd, 9 mètres,
- dans le secteur UTza, 7 mètres et 9 mètres sur 30 % maximum de l'emprise bâtie,
- dans les secteurs UTzb, UTzf et UTzg, 7 mètres.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UTz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à une ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de ton rouge nuancé ou vieillie (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en appent.

Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Le faitage des toitures se fera dans sa plus grande dimension dans le sens des courbes de niveau.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, d'activités et de services, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

ARTICLE UTz 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE UTz 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Tous les végétaux hors caractère méditerranéen sont interdits.

Les espaces plantés figurant au plan de zonage doivent être préservés de toute construction. Des aménagements et des installations peuvent y être autorisés sous réserve de préserver l'aspect naturel.

ARTICLE UTz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette maximum s'élève à :

- 21 500 m² dans le secteur UTza,
- 8 500 m² dans le secteur UTzb,
- 5 600 m² dans le secteur UTzc,
- 2 650 m² dans le secteur UTzd,
- 2 200 m² dans le secteur UTze,
- 2 800 m² dans le secteur UTzf,
- 2 000 m² dans le secteur UTzg.

CHAPITRE XV - ZONE IUTz

La zone IUTz concerne l'opération golfique de Saint-Donat.

Cette zone fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée. Elle comprend plusieurs secteurs : IUTza, IUTzb, IUTzc et IUTzd.

ARTICLE IUTz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, agricole, de serres,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article IUTz2,
- les constructions à usage de commerce hormis celles visées à l'article IUTz2,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE IUTz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur IUTza

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de salles de conférences,
- les constructions à usage de logements de fonction,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de jeux et de stationnement,
- les constructions à usage de club-house, de services et de commerces liées et nécessaires à l'activité golfique.

Dans le secteur IUTzb

- les constructions à usage d'exposition, de salles de conférences, de restaurant dans la limite de l'emprise du bâtiment existant.

Dans les secteurs IUTzc et IUTzd

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier de résidences de tourisme,
- les aires de jeux et de sports,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement.

Dans tous les secteurs

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations classées liées aux activités de la zone.

ARTICLE IUTz 3 - ACCES ET VOIRIE

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

2 - VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

ARTICLE IUTz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...) s'écoulent librement.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE IUTz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

1 - Les implantations des constructions par rapport aux voies doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis sur le plan de zonage.

2 - Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE IUTz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis sur le plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

ARTICLE IUTz 9 - EMPRISE AU SOL

Les implantations des constructions doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

ARTICLE IUTz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder :

- dans le secteur IUTza, 9 mètres,

- dans les secteurs IUTzc et IUTzd, 7 mètres,
- dans le secteur IUTzb, la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans le cas de la réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IUTz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à une ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de ton rouge nuancé ou vieillie (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Le faitage des toitures se fera dans sa plus grande dimension dans le sens des courbes de niveau.

Toutefois, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

Les enrochements sont interdits.

ARTICLE IUTz 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant pour les résidences de tourisme, il est exigé 1 place par 20 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE IUTz 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis d'une part aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 Novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Tous les végétaux hors caractère méditerranéen sont interdits.

ARTICLE IUTz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette maximum s'élève à :

- 4 650 m² dans le secteur IUTza,
- celle du bâtiment existant dans le secteur IUTzb,
- 2 270 m² dans le secteur IUTzc,
- 2 310 m² dans le secteur IUTzd.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : ZONE 1AU

Zone à dominante d'activités industrielles et artisanales

La zone 1AU concerne l'opération d'aménagement à vocation d'activités industrielles et artisanales à Sainte-Marguerite.

Cette zone d'urbanisation future, non desservie par les équipements, pourra être aménagée à court terme. Elle fait l'objet d'une orientation particulière d'urbanisme et d'aménagement.

ARTICLE 1UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légères de loisirs
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article 1AUe 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels et résidences de tourisme),
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être intégrées à un schéma d'organisation cohérent reprenant les données de l'orientation particulière d'urbanisme et d'aménagement et d'être desservie par des équipements de desserte et de viabilité suffisants comme la voirie interne et également que l'opération concerne un espace d'une superficie minimum de 1 hectare, sont autorisées dans la zone :

- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux et de services liées aux activités de la zone,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installation admises ci-dessus,
- les stockages d'hydrocarbures à l'usage interne d'un établissement à condition d'être effectués dans des citernes à double cuvette étanche et visitable en dessous,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte
- les entrepôts commerciaux ou non qui ne sont pas destinés à recevoir du public.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie non revêtue ou inférieure à 3,50 mètres de largeur. Toutefois, ce minimum ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux usées résiduelles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953, et à l'arrêté du 22 décembre 1994 ainsi qu'à l'arrêté du 2 février 1998.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Réseaux et Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % du terrain.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'une acrotère, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ou excavé jusqu'au sommet de l'acrotère, ne pourra excéder 11 mètres.

Les installations industrielles spécifiques, telles que les tours de réfrigération, les machines de levage peuvent dépasser la hauteur de 10 mètres jusqu'à la hauteur nécessaire pour leur fonctionnement.

La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètre; pour les autres clôtures la hauteur totale, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Sont interdites les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...).

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants.
L'emploi de la tôle ondulée de quelquel matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les clôtures en grillage sont doublées d'une haie végétale constituée d'essence locale.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les espaces verts devront représenter 20% de la surface de l'unité foncière. Ne sont pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 150 m².

Au moins 70 % du périmètre du terrain sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige de circonférence 12/14.

Les surfaces non aménagées des dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 40 cm de terre végétale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de circonférence 12-14 pour quatre places de stationnement.

Il sera privilégié les essences locales et les espèces méditerranéennes.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I bis : ZONE 1AUa

Zone à vocation de petits collectifs et d'habitations groupées

Ce sous chapitre de la zone 1AU concerne l'opération d'aménagement à vocation résidentielle à Saint Jacques, à proximité du stade Jean Girard.

Cette zone d'urbanisation future, dont les équipements ne sont pas suffisants (réseau assainissement, réseau viaire), pourra être aménagée à court terme. Son urbanisation future est notamment soumise à la réalisation préalable de la desserte du réseau assainissement et de l'extension de la Pénétrante Cannes-Grasse.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légères de loisirs
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usages agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AUa2,
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers (hôtels et résidences de tourisme)
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être intégrées à un schéma d'organisation cohérent reprenant les données de l'orientation particulière d'urbanisme et d'aménagement et d'être desservie par des équipements de desserte et de viabilité suffisants comme la voirie interne ou le réseau assainissement sont autorisées dans la zone :

- les constructions à usage d'habitations,
- pour chaque construction, la partie affectée aux commerces, ne doit pas excéder 10 % de la surface de plancher du bâtiment,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'équipements collectifs liées aux activités de la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1 - ACCES

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers. En particulier, à son débouché sur la voie publique, il devra comporter une plateforme de raccordement ayant une pente maxima de 5 % sur 5 mètres et présentant des pans coupés latéraux afin d'assurer une bonne visibilité.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Deux accès pourront être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,
- pente maximale : 15 %,
- comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les eaux pluviales s'écoulent librement dans le réseau public s'il existe, ou à défaut dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon cours d'eau ...).

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1AUa 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

- 1- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres des voies.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

- 2- Les garages doivent être implantés :
 - en excavation dans les terrains situés en contre-haut de voies avec un recul de 2 mètres sur l'alignement existant ou futur. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

En contre bas des voies :

- à l'alignement existant ou futur, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations,
- en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

- 3- Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou futur.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons, auvents...

L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 25 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied d'immeuble.

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faitage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

En tout point, à l'exclusion des pignons, la hauteur de façade ne pourra excéder 10 mètres.

10.2 - Hauteur frontale

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus bas du pied de l'immeuble et le point le plus haut de la construction, ne pourra excéder 11 mètres jusqu'au sommet de la façade et 14 mètres jusqu'au faitage.

10.3 - Autres dispositions

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faitage.

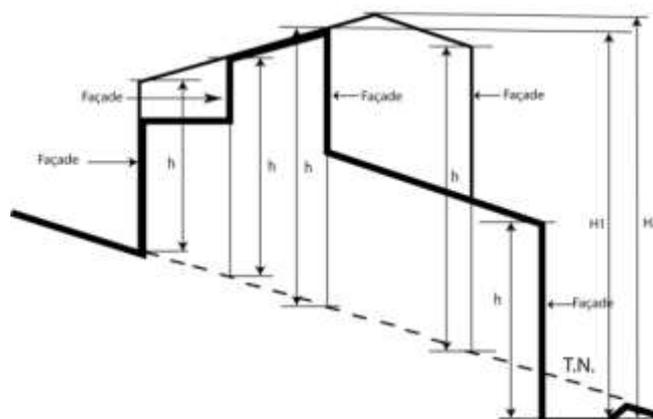
La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres hormis pour les bâtiments scolaires où cette hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.



Vue en coupe

h : hauteur réglementée en tout point = 10 m

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade = 11 m

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage = 14m

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les ouvertures

On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées si elles n'excèdent pas le tiers de la toiture.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, il est autorisé les toitures terrasses, sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles. Dans ce cas les édifices et les ouvrages techniques en toitures seront correctement intégrés.

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Le faîtage des toitures se fera dans sa plus grande dimension dans le sens des courbes de niveau. L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées

Les couvertures accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur peuvent être réalisées en terrasse.

Les superstructures

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les piscines

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Soutènements

Toute intervention sur un mur de soutènement en pierre existant (reconstruction partielle ou totale, extension) devra s'établir à l'identique des caractéristiques d'aspect de la maçonnerie traditionnelle.

Les encochements sont interdits.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après :

- Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5mx2m50 ;

Le stationnement souterrain devra être privilégié.

En application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire mis dans l'impossibilité (impossibilité à démontrer) de respecter les normes de stationnement, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement ; pour les logements locatifs conventionnés seule une place par logement peut être exigée.

Il est exigé que 20 % du nombre de places de stationnement demandé soit réservé et matérialisé en parking visiteurs.

Pour les engins à deux roues, il est exigé une place abritée par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage (anneau, râtelier ...) ou d'un autre dispositif limitant le risque de vols.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour une surface de 100 m².

Un minimum de 40 % des surfaces en pleine terre de l'unité foncière est exigé hormis pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif où aucun minimum n'est fixé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont conseillés tous les arbres fruitiers et les espèces méditerranéennes.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher affectée à l'habitation.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Zone d'urbanisation future

Il est créé cinq secteurs destinés à l'urbanisation future lorsque les équipements en périphérie immédiate seront suffisants :

- 2AUa à la Marigarde et Rastigny, à vocation d'activités,
- 2AUb à Saint-Antoine, à vocation mixte d'équipements publics, d'habitat, d'accueil touristique ... ,
- 2AUc à Saint-Marc, à vocation principale d'activités tertiaires,
- 2Aud à la Paoute à vocation principale d'accueil touristique,
- 2AUe aux Roumiguières, à vocation principale d'accueil touristique.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage de commerces et de services,
- les constructions à usage d'habitation,
- les aires de jeux et de sport,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE 2AU 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les serres et les constructions à usage agricole liées à une activité agricole existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des bâtiments ne devra pas excéder 7 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : ZONE A

Zone agricole

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage de commerces et de services,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les aires de jeux et de sport,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les parcs d'attractions,
- les centres équestres.

Dans le secteur As, toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

- les serres,
- les bâtiments d'exploitation destinés au stockage du matériel agricole, à l'entreposage, au conditionnement, à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation agricole, groupés dans un rayon de 50 mètres ; seuls les bâtiments liés à la vente des produits de l'exploitation pouvant déroger à cette règle pour être situés en proximité de voirie,
- les bâtiments d'élevage, à l'exclusion des chenils et installations soumises à la réglementation des installations classées.
- les dépôts de matériaux strictement liés à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation et leur extension dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'entreprise agricole et dans la limite de 200 m² de surface de plancher de construction au total. La localisation ne devra pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables et sera située dans un rayon de 50 mètres des bâtiments existants.

A l'exception du secteur Ap, les constructions à usage d'accueil touristique à la ferme, dans les conditions prévues à l'article L 311-1 du code rural relatif au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais à la ferme. Ces constructions devront être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher de construction au total, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

Les piscines à condition que leur localisation ne porte pas atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et leur accès.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone.

Dans le secteur As, seules les serres et les constructions à usage agricole dans la limite de 30 m² pour 1 hectare d'exploitation agricole ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées, à condition de pas porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès de la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3).

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les constructions à usage agricole et les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur de la RD 6185 au moins égale à 15 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur de la RD 6185 au moins égale à 35 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'axe des RD au moins égale à 9 mètres. Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Soutènements

Les enrochements sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre I - Zone N

Zone naturelle

Il est créé douze secteurs :

- secteur Na à usage de cimetière à Magagnosc,
- secteur Nb à usage d'activités de loisirs à Roquevignon
- secteur Nc à usage de camping et caravaning,
- secteur Nd relatif aux centres équestres,
- secteur Nea à usage de conservatoire des plantes à parfum aromatiques et médicinales,
- secteur Neb pour la mise en valeur du Lac du Plan et la création d'un secteur de loisirs,
- secteur Nec correspondant au cimetière et à la station d'épuration des Roumiguières, point d'apport volontaire de déchets ménagers,
- secteur Nf relatif à une aire de repos, de point de vue et une aire d'accueil de camping car.
- secteur Ng à usage golfique,
- secteur No relatif aux oliveraies,
- secteur Np relatif à une extension limitée des constructions enclavées dans des secteurs à vocation agricole,
- secteur Ns à usage de sports près du VVF.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes hormis dans le secteur Nc,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à usage de commerce et de service,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les aires de jeux et de sports hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'équipements collectifs hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage agricole hormis celles visées à l'article N 2,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone,

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et sous réserve également que cela ne compromette pas l'activité agricole, en respectant les conditions suivantes :
 - les annexes et les piscines seront implantées à moins de 20 mètres de la construction à usage d'habitation déjà existante,

- la surface de plancher des extensions et des annexes est limitée à 30% de la surface de plancher de construction existante et sans dépasser 200 m² de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension par unité foncière est autorisée.
- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'activités.

En outre, dans les secteurs suivants, sont soumis à des conditions particulières :

Secteur Na :

- les constructions et installations nécessaires au cimetière.

Secteur Nb :

- les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs de Roquevignon.

Secteur Nc :

- les constructions et installations nécessaires au camping et caravaning,

Secteur Nd :

- les constructions et installations nécessaires aux centres équestres.

Secteur Nea :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil et à l'animation du conservatoire des plantes à parfum, aromatiques et médicinales,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installation admises ci-dessus.

Secteur Neb :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur et à la protection ornithologique du Lac du Plan et de ses abords, les aires de jeux et de sports.

Secteur Nec :

- les constructions et installations nécessaires au cimetière, à la station d'épuration et au point d'apport volontaire de déchets ménagers.

Secteur Nf :

- les constructions et installations nécessaires à une aire de repos, de point de vue et une aire d'accueil de camping car.

Secteur Ng :

- les constructions et installations nécessaires à la pratique du golf y compris les locaux de maintenance,

Secteur No :

- les réserves à outils nécessaires à l'entretien des oliveraies, limitées à 12 m² de surface de plancher de construction.

Secteur Np :

- l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que leur surface de plancher de construction totale après extension n'excède pas 200 m². Elle est limitée à 30 % de la surface de plancher de construction du bâtiment originel. Une seule extension est autorisée.

- *Secteur Ns* :

les aires de stationnement, les constructions et installations nécessaires à la pratique de sport près du VVF, limitées à 20 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et assainissement

Sans objet.

Autres réseaux

Sans objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la RD 6185 au moins égale à 75 mètres de l'axe.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur des RD au moins égale à 10 mètres.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur Np, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et des saillies, telles que balcons, auvents,...

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 5 % hormis dans le secteur Np où celle-ci n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des réserves à outils ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètres ; pour les autres clôtures, la hauteur totale, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètres maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques si elles existent. Cette disposition ne s'applique pas pour les reprises ou extensions sur l'existant.

Les murs de restanques existants sur le site doivent être remontés ou réalisés en pierres de pays dans l'esprit du site. Leur hauteur ne peut dépasser 1,50 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur au faîtage des serres ne devra pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur des murs apparents d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume, les couleurs et les matériaux des constructions annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Tout aménagement ou construction doit respecter la topographie du terrain et s'adapter à la déclivité du site.

Sont interdites les installations techniques (machineries d'ascenseur, VMC, etc...) au-dessus du plan de toiture. Seules les cheminées (conduits de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-dessus du plan de toiture.

Les capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale.

Règles particulières aux réserves à outils :

La toiture sera à une pente, en tuiles rondes ou romanes. La ligne de faitage sera parallèle à la courbe de niveau.

Les ouvertures seront limitées à une porte et une fenêtre.

La surface des ouvertures sera largement inférieure à celle des pleins.

Soutènements

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

Les enrochements sont interdits sauf dans les secteurs Nec, Nd et Nf.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doivent être réalisées en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis d'une part aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

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

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espace vert.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.