

DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE VOLONNE (04244)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE III : REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le 20/06/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15/12/2016
Modification de droit commun n°1 – non aboutie
Modification de droit commun n°2 – 14/05/2024
Modification de droit commun n°3 approuvée le :
..../..../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>page 3</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>page 16</u>
<i>Chapitre I - Zone UA - Centre historique</i>	<i>page 17</i>
<i>Chapitre II - Zone UB – Agglomération à densité moyenne à forte</i>	<i>page 25</i>
<i>Chapitre III - Zone UC - Zone d'habitation à densité moyenne</i>	<i>page 33</i>
<i>Chapitre IV - Zone UD - Zone à vocation d'habitat pavillonnaire et diffus</i>	<i>page 41</i>
<i>Chapitre V - Zone UE - Zone à vocation d'activités économiques</i>	<i>page 48</i>
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>page 53</u>
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>page 57</u>
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>page 65</u>
<u>ANNEXES (sigles et abréviations)</u>	<u>page 72</u>



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Le règlement écrit énonce les règles applicables à chacune des zones, établies, en application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et, les règles particulières applicables aux secteurs définis, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme (notamment EBC, risques, emplacements réservés,...).

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le «secteur particulier» figurant au document graphique.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Volonne.

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement.

Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend (article R.123-1 à 4 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation, qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Un règlement qui définit le zonage et les règles applicables ;
 - ✦ Le règlement est une pièce opposable au tiers, établi en cohérence avec le PADD,
 - ✦ Le PLU doit en outre, être en adéquation avec les documents supra-communaux. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Volonne.
- Des pièces annexes, listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).



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

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

- le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

1. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
2. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

- Servitudes d'utilité publique

Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues.

- Réseaux
 - Eaux potable : sont présents en annexe la carte du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.
 - Eaux usées : sont présents en annexe les cartes de zonage d'assainissement ainsi que le descriptif technique correspondant.
 - Eaux pluviales : sont présents en annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.
- Périmètre de D.P.U. - Zones de préemption
Les zones soumises au droit de préemption sont précisées en annexe.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 3.1 : Le zonage général

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4** zones délimitées sur les documents graphiques. Ces zones peuvent contenir des «secteurs», désignés par un indice de zone (une lettre minuscule):

- Les **zones urbaines** : UA, UB, UC, UCt, UD1, UD2, UDp et UE
- Les **zones à urbaniser** : AU
- Les **zones agricoles** : A, Ap et At
- Les **zones naturelles** : N, Nh, Nt1 et Nt2

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des Espaces Boisés Classés (dénommés EBC).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux articles L.123-1 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. 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 5 - ZONES DE RISQUES

Article 5-1 : Le territoire de la commune de Volonne est recouvert par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), opposable au présent PLU, approuvé le 15 septembre 2009. Le PPRn est annexé au PLU.

Article 5-2 : Le territoire de la commune de Volonne est situé dans une zone de sismicité moyenne (Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, zonage entrant en vigueur le 1er mai 2011).

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques.

ARTICLE 6 – ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à dégager la visibilité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Cette règle implique un dégagement de visibilité au débouché d'un accès, par un recul des clôtures, haies ou autres obstacles qui pourraient être présents dans le champ de vue.

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

Hors zone bâtie agglomérée (UA, UB, UC, UE), les distances à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'axe des routes départementales seront de :

- Réseau structurant - RD4 : 35,00 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25,00 mètres pour les autres constructions
- Réseau de liaison et de desserte – RD 404 : 15,00 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Dans les cas de constructions existantes à l'intérieur de cette bande, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celle-ci dès lors :

- Que leur destination n'est pas modifiée ;
- Que le recul existant n'est pas diminué.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public. Toutefois, lorsque les constructions se situent dans la zone de sécurité (7 mètres en aménagement neuf et 4 mètres en aménagement de routes existantes) un dispositif de retenue pourra être demandé dont la pose et l'entretien sont à la charge du pétitionnaire

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- Quand le bâtiment se situe dans un emplacement réservé,
- Quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée (sauf mention contraire aux plans de risques).

Peut être autorisée également, sous réserve 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 le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou en zone de risque identifié au présent PLU de la zone concernée.

ARTICLE 8 – CANAUX ET COURS D'EAU (IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES)

Sont autorisés les travaux, installations et équipements d'intérêt général, les piquages de réseaux, les traversées par des voies et réseaux, s'ils sont compatibles avec les objectifs d'intérêt public de sécurisation des cours d'eau, et ce à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbations pour l'environnement naturel du cours d'eau.

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage toute autre construction, clôture, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 15,00 mètres par rapport à l'axe l'axe des cours d'eau.



Pour les canaux d'irrigation, aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourra être mis en œuvre à moins de :

- 4,00 mètres de la berge du canal principal (ou conduite enterrée principale),
- 2,00 mètres depuis l'axe de la médiatrice des canaux (ou conduites enterrées) secondaires,

ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, EAU POTABLE, PUITs, FORAGES ET EAUX PLUVIALES

Article 9-1 : Eau potable

Pour toutes les zones urbanisées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

Pour les seules zones agricoles et naturelles concernées

Toute construction ou installation nouvelle, comprenant l'extension des constructions existantes, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

- *Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000 m³/an :*

Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie (Code Général des Collectivités Territoriales article L.2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le Code de la Santé Publique (article R1321-1).

Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

- *Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :*

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement.

L'article L.214-8 du Code de l'Environnement impose que tout pompage soit équipé d'un compteur d'eau, dont les données correspondantes doivent être à disposition de l'autorité administrative.

**Article 9-2 : Assainissement****Eaux usées**

- Dans les zones urbaines (U), le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune.
- En toute zone, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord de l'autorité communale et du service compétent, sous réserve notamment des possibilités de la station d'épuration (convention de déversement obligatoire). A défaut d'autorisation, un système de traitement des eaux conforme à la réglementation et validé par les services de l'Etat compétents doit être prévu.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics, sauf en cas d'autorisation après filtration et dans des volumes répartis sur quelques jours.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers (zone UA) le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées et dans les canaux d'irrigation gérés par les ASA, est interdite.
- Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées : ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Article L332-8 du Code de l'Urbanisme (Loi n°85-729 du 18 juillet 1985)

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.



Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article 9-3 : Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Toute construction nouvelle peut être refusée, même en zone urbaine, si elle ne peut pas être défendue.

Article 9-4 : Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

ARTICLE 10 - LES PERIMETRES DE PROTECTION

Des servitudes de protection au titre des Monuments Historiques et des servitudes de protection des sites sont instaurées sur la commune, dont les périmètres figurent dans les annexes graphiques du PLU.

ARTICLE 11 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence probable de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la Sous Direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de la région Provence Alpes Côte d'Azur, dès que des esquisses des plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.



ARTICLE 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGES ET LES IMMEUBLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre, des éléments de paysages ainsi que des bâtiments remarquables à protéger ont été identifiés sur les documents graphiques.

ARTICLE 13 - LES DEFRICHEMENTS

Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 311-1 à R 313-3 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement avant tout défrichement. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut être refusée ou peut être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

ARTICLE 14 - CLÔTURES

Réglementation Communale du 25 septembre 2009 relative aux murs de clôture, fixant les conditions et modalités applicables aux murs qui constituent une clôture suivant l'article R-421-2f du Code de l'Urbanisme.

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux comme de plaques de béton, plaques de plastique (plaques ondulées opaques ou transparentes), bruyère, canisse est interdite.

De même que l'emploi sans enduit, des matériaux tels que murs béton, parpaings, briques est interdit.

L'emploi de revêtement pour le bois comme le « vernis » ou « lasure » est strictement interdit. La teinte de peinture à privilégier est en général celle des menuiseries extérieures.

Les murs anciens en pierre existants doivent être conservés et/ou restaurés.

Hauteur des clôtures :

Les hauteurs s'entendent à partir du niveau du sol (niveau de référence).

La réalisation fortement stylisée ou l'utilisation de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

En limite séparative, elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètres pour les murs et murs de soutènement (*) à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement. Toutefois d'autres



dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

- 2,00 mètres pour les murs-bahuts avec une hauteur maximale de la partie basse fixée à 0,80 mètre. La partie haute complète la hauteur restante sans pouvoir dépasser 2,00 mètres. La hauteur de 2,00 mètres maximum permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain. Dans le cas d'un mur doublé d'une haie végétale, la hauteur de cette dernière ne doit pas dépasser la hauteur dudit mur.
- 2,00 mètres pour les grilles et grillages avec une hauteur maximale de la partie basse fixée à 0,20 mètre. La hauteur de 2,00 mètres maximum permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain. Dans le cas d'une clôture doublée d'une haie végétale, la hauteur de cette dernière ne doit pas dépasser la hauteur de la grille ou du grillage.

A l'alignement en bordure de la RD4, RD404, des voies communales, chemins communaux et voies d'accès privées, elles doivent être traitées avec soin, dans tout les cas elles ne pourront dépasser une hauteur de :

- 1,20 mètres dans les zones de circulation routière telles que :
 - ▲ Les dispositifs de retournement en « Y » ou en « T » des voies sans issue,
 - ▲ Les courbes ou virages.
- 1,60 mètres sur les portions droites des routes, voies et chemins à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Adaptation au relief :

Les pentes de terrains, de voies et chemins communaux nécessitent parfois une adaptation de la clôture au relief. Lorsque les routes, voies ou chemins sont en pentes, la clôture ne doit pas suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Restauration des clôtures.

La restauration des clôtures à l'identique n'est pas soumise à déclaration à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions). Dans ce cas, une lettre d'information simple sera alors adressée au service urbanisme de la commune.

Ponctuellement des hauteurs supérieures seront admises uniquement pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres. Les hauteurs devront être clairement spécifiées dans la demande d'urbanisme.



ARTICLE 15 : MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Article 15-1 : Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire, sauf mention contraire spécifique à la zone. Ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement.
- Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les places de stationnement ne sont exigées que pour la surface plancher supplémentaire.
- Le nombre de places de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies. Si le nombre de places de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- Dans le cas de travaux de création, de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, l'obligation de créer ces stationnements s'applique à hauteur d'une place de stationnement par logement social.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 15-2 : Stationnement des deux roues

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.
- Pour les autres destinations, sur l'ensemble de la commune en dehors de la zone UA, il est exigé une aire de stationnement 2 roues pour 70 m² de surface plancher dont la moitié en 2 roues non motorisés.
- Le bâtiment doit comprendre un ou plusieurs locaux pour le stationnement des deux roues, accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable.
- Lorsque le nombre de places de stationnement pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement des ces places n'est pas obligatoire.



ARTICLE 16 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif, tels que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 17 – APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR PERMIS VALANT DIVISION ET POUR LOTISSEMENT

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 un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, 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 18 – MESURES ENVIRONNEMENTALES

Le présent article s'applique par dérogation aux articles 11 de chaque zone.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, utilisation du bois...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.



ARTICLE 19 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2009-967 DU 3 AOÛT 2009 DE PROGRAMMATION RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle s'attachera à susciter une évolution technologique et industrielle significative dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments et pour chacune des filières énergétiques, dans le cadre d'un bouquet énergétique équilibré, faiblement émetteur de gaz à effet de serre et contribuant à l'indépendance énergétique nationale.

L'Etat se fixe comme objectif que :

- a) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2013 et, par anticipation à compter de la fin 2010, s'il s'agit de bâtiments publics et de bâtiments affectés au secteur tertiaire, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne.
- b) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présenteront sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions et notamment le bois-énergie.
- c) Les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine prévu par la Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine respectent par anticipation les exigences prévues à l'alinéa a).



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE HISTORIQUE

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle est affectée « principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel ».

Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanning aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de vieux matériaux, déchets vieilles ferrailles et véhicules désaffectés,
- Les dépôts et décharges de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux indiqués à l'article UA.2,
- Les carrières,
- Les piscines.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- La création de nouveaux locaux d'activités économiques d'une surface de plancher inférieure à 300 m² par établissement distinct, à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations 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 affouillements et les exhaussements du sol définis au paragraphe R442-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les abris de jardin.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ou faire une seule manœuvre en marche arrière (dispositif en T ou Y). Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité afin d'assurer au centre ville la notion de continuité qui le définit.

Lorsqu'un projet concerne un terrain limité par deux ou plusieurs rues, un passage piéton pourra être exigé à l'intérieur du volume réalisé pour faciliter la circulation piétonne d'une voie vers l'autre.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, ceci dans le but de favoriser la réalisation de parkings en sous-sol, en bordure de voie publique ou en contre allée.

Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15,00 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée, soit :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement, qu'il soit d'ordre esthétique (plantation, etc.) ou sécuritaire.

Au delà de cette bande de 15,00 mètres, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions nouvelles devront être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit sur une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier. La hauteur est mesurée à l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15,00 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres des constructions existantes.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur des constructions nouvelles doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants situés dans le même alignement.

Dans le cas de travaux de rénovation et/ou de réhabilitation de l'existant, les surélévations de toiture sont limitées d'un demi-niveau sans pouvoir dépasser la plus petite hauteur, à l'égout du toit, des immeubles contigus ou à proximité immédiate.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention particulière doit être portée sur les secteurs de bâti ancien pour lesquels les exigences sont renforcées.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 - Toitures

Les toitures doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 30% et 35%.
Toute toiture-terrasse est interdite, sauf en retrait du plan de toiture.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales, dans les nuances d'ocre. L'emploi de tout autre matériau est interdit, tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception ; elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade et dans la limite de 30% du pan de toiture concerné.

La pose d'installations relatives à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau) peut être autorisée en tenant compte de l'aspect paysager. Une telle installation est soumise à déclaration.

La pose d'installations relatives à la production d'électricité (capteurs solaires) est interdite en raison de l'impact négatif sur le volet paysager (vision de verrière), au titre de l'article L-111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les génoises régneront en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.

Les dispositifs récepteurs de télévision doivent être placés à l'intérieur des combles.

Toute superstructure au-dessus du plan de toiture est interdite, à l'exclusion des souches de cheminée qui seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

3 - Façades

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince ou en brique est interdite.

Enduits extérieurs : les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable légèrement grenu et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Ces enduits sont destinés à être peints, dans des couleurs prescrites par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir des couleurs pastel.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrements de baies, frontons, moulurations) seront précieusement conservés et restaurés.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

Toute canalisation devra être en zinc ou en cuivre, l'utilisation de matériaux synthétiques est interdite.

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade.

Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez-de-chaussée). Elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Les menuiseries

Toutes les menuiseries apparentes devront reprendre les couleurs prescrites par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir des couleurs pastel.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Les encadrements de baie doivent être en pierre lorsqu'ils existent, à l'exclusion notamment de toute brique de parement.

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 exceptionnellement admise à partir du premier étage, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, et des saillies de devanture de magasin, limitées à 15 centimètres.

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 appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie.

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.

Perrons extérieurs : ils seront pleins, en maçonnerie de pierres apparentes, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelet.

Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant un parapet à l'exclusion de tout dispositif à claire-voie en tubes, béton, fer forgé.

Les marches de perron seront en pierres du pays brutes ou taillées.

4 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

5 - Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques 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.

Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Les enseignes doivent être réalisées :

- De préférence en lettres séparées, ou exceptionnellement en panneaux éclairés extérieurement, sans pouvoir dépasser de plus de 0,20 mètre l'aplomb de la façade,
- Ou sous forme de drapeaux traditionnels ouvragés d'une surface maximum de 0,80 m².

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors de voies communales et privées.

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme..

Construction à usage d'habitation :

- . Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 75 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).
- . Création de 2 places de stationnement par logement de 75 m² et plus de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

En outre :

- . Les opérations d'aménagement devront comporter la réalisation de stationnements complémentaires sur les espaces communs, à raison de 0,5 place de stationnement par habitation ou logement.
- . Les lots privatifs devront comporter la réalisation d'une aire de stationnement privative non close par logement.

Constructions à usage de bureau :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher supplémentaires.

Constructions à usage artisanal :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface plancher et 1 place par 50 m² de surface plancher supplémentaires.

Equipement public ou d'intérêt collectif :

Création d'1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.



En cas d'impossibilité de réalisation de places de stationnement, pour toute construction neuve sera demandé le versement d'un droit de stationnement, au titre de l'article 34 de la loi du 13 décembre 2000.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par une végétation équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE UB – ZONE D'HABITATION À DENSITÉ MOYENNE À FORTE

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension du centre historique dont les constructions ne sont généralement pas contiguës. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel.

Située en « greffe » autour de la zone UA centre historique, elle est destinée à recevoir une urbanisation dense pouvant accueillir outre de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, restaurant, hôtellerie, résidences pour personnes âgées, des locaux d'accueil pour petite enfance, des garages.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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 parcs d'attractions,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visés à l'article UB.2.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les abris de jardins qui ne devront pas excéder 6 m² de surface hors œuvre brute et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations 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 affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les parcs de stationnement,
- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles existants pour des raisons nécessaires au maintien de l'activité, comme par exemple des mises aux normes techniques,
- L'ensemble de la surface de plancher autorisée est majorée de 10 % pour les constructions à usage d'habitation remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ou faire une seule manœuvre en marche arrière (dispositif en T ou Y). Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité afin d'assurer au centre ville la notion de continuité qui le définit.

Lorsqu'un projet concerne un terrain limité par deux ou plusieurs rues, un passage piéton pourra être exigé à l'intérieur du volume réalisé pour faciliter la circulation piétonne d'une voie vers l'autre.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- RD 404 : 10,00 m de l'axe de la voie pour les habitations sous réserve d'isolation phonique intégrée aux habitations et 10,00 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance de 4,00 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.
- La règle du 4,00 mètres ne s'applique pas dans le cas des voies de desserte interne des constructions. Au droit de ces voies, pour les piscines ce prospect est de 2,00 mètres minimum.
- L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00 mètres

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés à une distance au moins égale à 4,00 mètres les uns des autres.

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres des constructions existantes.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit est limitée à 9 mètres maximum. Si les immeubles comportent des rez-de-chaussée à usage commercial, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 11,00 mètres à l'égout du toit.

Sur les immeubles collectifs, en cas de toitures terrasses devant permettre des installations destinées à favoriser des économies d'énergies ou à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et pour masquer les dites installations, la hauteur pourra être augmentée de 10%.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales de constructions pourront être dépassées lorsqu'elles auront pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon limitrophe existant.

La nouvelle construction ne pourra dépasser la hauteur de ce pignon.

Cette disposition ne pourra s'appliquer que sur les façades principales sur rue et devra prévoir un épannelage afin de rattraper la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Pour les constructions dont une partie est affectée à des commerces la hauteur maximale est majorée de 1,00 m sans création de niveaux supplémentaires.

En toutes zones UB :

La limitation de hauteur à l'égout est fixée à 15,00 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, et pour les équipements d'infrastructure.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

1 – Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 –Toitures

Les toitures classiques utiliseront des tuiles canal dans les nuances d'ocre, avec une pente adaptée. La tuile mécanique est autorisée en dehors du champ de visibilité des monuments historiques.

Les projets architecturaux particulièrement intégrés pourront proposer des toitures photovoltaïques, toitures-terrasses, utilisation de matériaux type acier, zinc ou innovants... respectant le site et les paysages.

Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement.

Sur les toitures terrasses des immeubles collectifs ou affectés à des services publics, sont autorisée l'installation de :

- systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- ombrières visant au rafraîchissement,
- toitures végétalisées formant ombrage, ou retenant les eaux pluviales,
- tout type de revêtements.

Sous réserve d'assurer une intégration paysagère cohérente avec le site et les paysages

3 - Façades

La longueur des façades ne pourra excéder 35 mètres sans décrochement.

Sont interdits les 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 portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques sont interdits en façade.

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits

La pose de système de climatisation est autorisée sous la condition qu'il fasse l'objet d'une mise en discrétion.

4 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

5 - Terrassements

Le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

Les murs cyclopéens sont interdits.

6 – Annexes aux constructions

La conception des abris de jardins de 9 m² de surface de plancher maximum devra s'inspirer de plusieurs modèles :

- En maçonnerie traditionnelle de pierres sèches. Ils seront alors couverts en tuiles en terre cuite,
- En parpaings enduits en harmonie avec la construction principale et recouvert de tuiles en terre cuite,
- En constructions en bois. On utilisera alors des techniques de bardage en planches larges devant être peintes ou teintées de couleurs sombres.

L'utilisation de vernis ou de lasure est interdite. Leur couverture pourra dans ce cas être en tuiles ou en bardeaux de bois. Les annexes aux constructions ne comporteront qu'une porte d'entrée et une seule fenêtre.

7 – Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est admis

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction à usage d'habitation :

- . Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 75 m² de surface de plancher (garage ou aire aménagée).
- . Création de 2 places de stationnement par logement de 75 m² et plus de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

En outre :

- . Les opérations d'aménagement devront comporter la réalisation de stationnements complémentaires sur les espaces communs, à raison de 0,5 place de stationnement par habitation ou logement.
- . Les lots privatifs devront comporter la réalisation d'une aire de stationnement privative non close par logement.

Constructions à usage de bureau :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher supplémentaires.

Constructions à usage artisanal :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface plancher et 1 place par 50 m² de surface plancher supplémentaires.

Équipement public ou d'intérêt collectif :

Création d'1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies.

Hôtel :

- Moins de 100 chambres : création d'une aire pour 80 m² de surface plancher,
- Plus de 100 chambres : création d'une aire par 120 m² de surface plancher et d'une aire dépose-minute pouvant accueillir au moins deux voitures ou un car.

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 25 % de l'unité foncière. Ce coefficient ne s'applique pas pour les équipements publics et collectifs.

Les aires de stationnements doivent être entretenues et plantées à raison de 1 arbre pour 2 places de stationnement

Les opérations d'aménagement (lotissements, les groupes d'habitations individuelles ou collectives) devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 15% au moins de la surface du terrain à aménager.



SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.60

Lorsque la surface de plancher prévue est au moins égale à 400 m², au moins 25 % de la surface de plancher autorisée à vocation d'habitat doit être destinée à la création de logements locatifs sociaux.

Le COS est majoré de 20 % pour la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.



CHAPITRE III - ZONE UC – ZONE D'HABITATION À DENSITE MOYENNE

Caractère de la zone

La zone UC correspond à des constructions édifiées en ordre discontinu, sous forme d'habitat pavillonnaire suivant l'éloignement par rapport au centre et majoritairement reliés à l'assainissement collectif. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un sous-secteur UCt, permettant l'implantation d'activités touristiques, sportives et de loisirs et un sous-secteur UCm à vocation mixte (logements, hébergements, locations touristiques, etc...).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en UC :

- L'habitat non pavillonnaire,
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation touristique. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCt.
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation sanitaire et sociale. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCm.
- Les constructions à usage artisanal, agricole, industriel et d'entrepôts de plus de 250 m² de la surface de plancher,
- Le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping et caravanning. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCt.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières,
- Les activités d'élevage d'animaux.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**Dans le secteur UC, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations 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 affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les abris de jardins ne devront pas excéder 6 m² de surface hors œuvre brute et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles existants pour des raisons nécessaires au maintien de l'activité, comme par exemple des mises aux normes techniques,
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation.

Dans le secteur UCm, sont autorisées sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les hébergements hôteliers ;
- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports et autres constructions liés à l'activité touristique et de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone, exceptés en zone inondable,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les abris de jardins ne devront pas excéder 6 m² de surface hors œuvre brute et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,

- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public,
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation ou touristique.

Dans le secteur UCt, sont autorisées sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les Habitations légères de loisirs (Art. R.111-31 et R.111-32 - Code de l'Urbanisme),
- Les Résidences mobiles de loisirs (Art R.111-33 à R.111-36 - Code de l'Urbanisme),
- Les caravanes (Art. R.111-37 à R.111-40 - Code de l'Urbanisme),
- Les campings (Art. R.111-41 à R.111-43 - Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation touristique (hors accueil d'hébergement de type sanitaire et social) ;
- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports et autres constructions liés à l'activité touristique et de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone, exceptés en zone inondable,
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.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 sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les équipements publics existants.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière (dispositif en T ou Y).

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent en zones UC et UCt.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Ces minima ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, ni en cas de reconstruction suite à un sinistre sur la construction existante.

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

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- RD 404 : 10,00 m de l'axe de la voie pour les habitations sous réserve d'isolation phonique intégrée aux habitations et 10,00 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance de 4,00 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées. La distance est réduite à 3,00 mètres dans le cas des piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

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

En zone UC, les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

En zone UCt, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00 mètres. Pour les piscines, pataugeoires ou toboggans devant recevoir du public, un recul suffisant doit être prévu permettant de limiter les impacts visuels et auditifs. La mise en place de dispositifs antibruit pourra être exigée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 0,50 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

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

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

En zone UC :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à :

- 6,00 m pour les constructions individuelles à usage d'habitation,

En zones UCm et UCt :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à (sauf mentions plus ou moins restrictives précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation) :

- 9,00 m pour les constructions et installations.
- En cas de changement de destination ou d'opérations de démolition/reconstruction, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'approbation de la modification de droit commun n°3 pourront être maintenus.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques tels que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions de l'article UC.11.

La hauteur des constructions annexes, des garages et abri voiture implanté entre la limite séparative et le retrait de 5,00 m ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

1 - Volumes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures

Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 0,40 mètre de terre végétale.

3 - Façades

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques sont interdits en façade (sauf ceux d'EDF).

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

La pose de système de climatisation est autorisée sous la condition qu'il fasse l'objet d'une mise en discrétion.

Les couvertures pourront être réalisées en tuiles rondes ou similaires.

4 - Les clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

5 - Terrassements

Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements trop importants par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. La composition des volumes et des accès seront dictés par la topographie du terrain.

Le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

6 - Annexes aux constructions

La conception des abris de jardins de 9 m² de surface de plancher maximum devra s'inspirer de plusieurs modèles :

- En maçonnerie traditionnelle de pierres sèches, ils seront alors couverts en tuiles en terre cuite,
- En parpaings enduits en harmonie avec la construction principale et recouvert de tuiles en terre cuite,
- En construction en bois : on utilisera alors des techniques de bardage en planches larges devant être peintes ou teintées de couleurs sombres.

7 - Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements collectifs à raison de 0,5 place par logement.

Constructions à usage de bureau :

Création d'1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial et artisanal :

Création d'1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

En UCt, pour les terrains de camping :

Le stationnement des véhicules destinés aux clients, visiteurs et personnels du terrain de camping devra répondre aux besoins correspondant à la capacité d'accueil et au classement (selon l'Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement), et se fera sur la propriété.

En UCm et UCt pour un hébergement hôtelier (autre que les terrains de camping) :

- Moins de 100 chambres : création d'une aire pour 80 m² de surface plancher
- Plus de 100 chambres : création d'une aire par 120 m² de surface plancher et d'une aire dépose-minute pouvant accueillir au moins deux voitures ou un car.



Ou

- la création d'une aire par tranche de 4 lits créés

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de service et de sécurité nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction.

Les aires de stationnements à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UC :

Lorsque la surface de plancher prévue est au moins égale à 400 m², au moins 25 % de la surface de plancher autorisée à vocation d'habitat doit être destinée à la création de logements locatifs sociaux.



CHAPITRE IV - ZONE UD – ZONE A VOCATION D'HABITAT PAVILLONNAIRE ET DIFFUS

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire, éloignées du centre. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- ▲ La zone UD1, zones pavillonnaires à proximité de secteurs plus denses,
- ▲ La zone UD2, zones pavillonnaires les plus éloignées du centre, en plaine ou proches des espaces collinaires,
- ▲ La zone UDp, zones pavillonnaires à caractère paysager : concerne les terrains à flanc de colline, avec une visibilité notamment depuis l'autoroute et la rive droite de la Durance, depuis la RD4 et de la plaine agricole, avec par endroits la présence d'oliviers à conserver.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les abris de jardins ne devront pas excéder 9 m² de surface de plancher et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations 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 affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles existants pour des raisons nécessaires au maintien de l'activité, comme par exemple des mises aux normes techniques,
- Les piscines liées à la présence d'une construction à usage d'habitation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.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 sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute création d'accès nouveaux sur la RD4 est interdite.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.



Pour les piscines une superficie minimale de 500 m² de terrain est demandée à condition qu'il existe une construction à usage d'habitation ayant une surface plancher minimale de 70 m².

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

Sauf pour la RD404, les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :

- ⤴ Dans le cas de terrains dont la pente excède 30 %, les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement prévu ou existant des voies,
- ⤴ Lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain,
- ⤴ Pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres,
- ⤴ Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
- ⤴

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

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :

- ⤴ La hauteur des constructions ne dépasse pas 4,00 m à l'égout du toit,
- ⤴ La construction doit être adossée à un bâtiment existant,
- ⤴ Les propriétaires voisins se mettent d'accord pour réaliser un ensemble de bâtiments présentant une même unité de volume et d'aspect.
- ⤴ Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 m des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et des parcelles riveraines.

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

Les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

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

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison « mécanique ».

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD.10 – HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à :

- ▲ 6,00 m pour les constructions individuelles à usage d'habitation,
- ▲ 4,50 m pour les constructions dans la zone UDp,
- ▲ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les immeubles collectifs, en cas de toiture terrasses devant permettre des installations destinées à favoriser des économies ou à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et pour masquer les dites installations, la hauteur pourra être augmentée de 10%.

La hauteur des constructions annexes, des garages et abri voiture implanté entre la limite séparative et le retrait de 5,00 m ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs de soutènement successifs, afin d'y effectuer des plantations.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti nouveau après la date d'approbation du PLU :

Les bâtiments nouveaux seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.



L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

1 - Volumes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures

En UDp, les toitures terrasses ne sont pas admises.

Les toitures en terrasse sont admises en UD1 et UD2, sauf pour les constructions inscrites dans un périmètre des Monuments Historiques, à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 0,40 mètre de terre végétale.

Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes, romanes ou similaires.

Sur les toitures terrasses des immeubles collectifs ou sur ceux affectés à des services publics, sont autorisée l'installation de :

- ▲ Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- ▲ De toitures végétalisées formant ombrage, ou retenant les eaux pluviales.

3 - Façades

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques sont interdits en façade (sauf ceux d'EDF).

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits

La pose de système de climatisation est autorisée sous la condition qu'il fasse l'objet d'une mise en discrétion.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles rondes ou similaires.

4 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

5 - Terrassements

Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements trop importants par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. La composition des volumes et des accès seront dictés par la topographie.

Le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

6 – Annexes aux constructions

La conception des abris de jardins de 12m² maximum de surface de plancher devra s'inspirer de plusieurs modèles :

- En maçonnerie traditionnelle de pierres sèches, ils seront alors couverts en tuiles en terre cuite,



- En parpaings enduits en harmonie avec la construction principale et recouvert de tuiles en terre cuite,
- En construction en bois : on utilisera alors des techniques de bardage en planches larges devant être peintes ou teintées de couleurs sombres.

7 – Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

Une attention toute particulière sera portée pour l'implantation de capteurs solaires photovoltaïques dans le périmètre de protection de la Chapelle de Saint-Jean de Taravon.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues» correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Logements :

- Deux places de stationnement par logements en dehors des voies publiques. Dans aucun cas, la superficie affectée au stationnement ne devra dépasser 50 m².

Autres établissements:

- Etablissements recevant du public (salles de spectacles, réunions, etc.) : 1 place de stationnement banalisée pour 4 personnes pouvant être accueillies,
- Locaux destinés à l'accueil de la petite enfance : 2 places par tranche de 50 m² de surface plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone UD1 et UD2, le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 50% de l'unité foncière.

En zone UDp, ce coefficient est de 60%.



Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à l'environnement et à la santé).

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction supérieure à 1 000 m² de surface plancher.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UD1, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

En zone UD2, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.15.

En zone UDp, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.10.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

CHAPITRE V - ZONE UE – ZONE A VOCATION D'ACTIVITES DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone UE est à vocation d'équipements publics et de services à la personne. Située en entrée de ville, à proximité du centre ancien et des zones urbaines les plus denses, ce secteur est facilement accessible.

Elle permet l'implantation d'activités complémentaires et indispensables au développement économique de la commune.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les locaux artisanaux et industriels,
- Les commerces,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UE.2,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisir,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières,
- Les activités d'élevage d'animaux.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone UE, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus, à condition de ne pas excéder 90 m² de surface hors œuvre nette par logement,
- 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 aménagements et extensions de bâtiments agricoles existants pour des raisons nécessaires au maintien de l'activité, comme par exemple des mises aux normes techniques,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.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 sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50,00 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 4,00 m en retrait de la limite de la voie.

Les accès nouveaux sur la RD4 doivent faire l'objet d'une étude établie en concertation avec les services publics gestionnaires de la voie. Ils peuvent faire l'objet d'une interdiction pour des raisons de sécurité routière.

Toute création d'accès nouveaux sur la RD4 est interdite.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6,00 mètres.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Les installations classées et dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10,00 m quand la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est de 60% pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable comme définis dans les arrêtés du 3 Mai 2007 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9,00 mètres pour toutes les constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

1 - Volumes

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

2 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Exception faite à la réglementation :

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'à titre tout à fait exceptionnel pour assurer une continuité architecturale et dans ce cas, elles doivent être construites en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.

3 - Espaces non bâtis contigus à l'espace public

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

4 - Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Construction à usage d'habitation :

- Création de 2 places de stationnement par logement de fonction.

Construction à usage de bureau et service :

- Création d'1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface plancher.

- Création d'1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs sera exigée par tranche de 100 m² de surface plancher autorisée.

Construction d'intérêt collectif à usage sanitaire, social et para hospitalier :

- Le nombre de stationnements devra satisfaire aux besoins du projet
- 1 place 2 roues pour 250 m² de surface plancher dont 50 % pour les vélos.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

Plantations des parcs de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain,
- Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche entamée de 100 m².

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 3 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

Les citernes (à eau ou à gaz ou autre combustible) seront enterrées, dans la limite des règles de sécurité en vigueur. Pour celles qui ne pourraient pas être enterrées, elles doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes à feuillage persistant et constituer une haie dense, d'une hauteur minimale de 2 mètres ou d'une hauteur adaptée aux contraintes de dimension de la citerne.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.60.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU – ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à destination d'habitation à plus long terme.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est protégée. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation, le périmètre devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de Programmation (OAP), en application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2), et les dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la capacité résiduelle de la station d'épuration et de la desserte par des voies publiques.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.2.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

- Aucune construction nouvelle n'est possible préalablement à l'ouverture à l'urbanisation, conformément aux dispositions indiquées dans le caractère de la zone.
- Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon respect et l'économie de la zone, uniquement l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, à condition de justifier de l'existence d'une construction d'au moins 50 m² de surface plancher. Les éléments fiscaux peuvent être pris en compte pour la justification de l'existence de l'habitation. L'extension autorisée ne peut excéder 30% de la surface plancher existante dans la limite de 50 m². L'extension devra être réalisée de façon accolée au bâti existant. L'extension n'est possible qu'une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
- les piscines, à condition qu'elles soient au maximum situées à 20,00 mètres de la construction principale existante.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'extension des constructions existantes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur des extensions des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 6,00 mètres.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A - ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à accueillir les activités agricoles. Elle est par essence inconstructible sauf, à titre dérogatoire, pour les constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles et des services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend deux sous-secteurs :

Une zone Ap, zone agricole et de protection de la nature en raison de la qualité du paysage ainsi que celle de l'environnement, de la vue sur le Monument Classé du Prieuré de Saint-Jean de Taravon ainsi que de la présence de vestiges archéologiques.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) At, destiné à accueillir des hébergements et activités agro-écotouristiques, constituant une Unité Touristique Nouvelle (UTN).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les règles générales autorisent conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.

En zone A, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- ✧ Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.

L'extension de bâtiments d'exploitation et de bâtiments techniques est limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.



- ✧ Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate.

Les nouvelles constructions devront être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

De plus, ces nouvelles constructions ne devront pas excéder 150 m² de surface plancher.

- ✧ Pour chaque habitation existante :

Une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée) et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 10 m de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 6 m² de surface de plancher.

- ✧ Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre des articles L 123-3-1 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, dont le changement de destination ne nuit pas à l'exploitation agricole, et sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés.

Seules les destinations à usage d'habitation principale et/ou secondaire, de gîtes ruraux, de ferme-auberges, de tables d'hôte, de chambres, d'agritourisme ou de commerce pour les produits issus de l'exploitation seront autorisées sous réserve que la surface plancher totale après changement de destination ne soit pas supérieure au volume du bâtiment existant.

***La liste des bâtiments est précisée en annexe du PLU
Ces bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage du PLU par une étoile rouge***

- ✧ Les abris divers pour les élevages de type familial ou de loisirs :

- Les box à chevaux : la construction d'abri pour les chevaux de loisirs dans la mesure où ces abris sont de construction légère et facilement démontables,
- Les volières : la construction de volières (dont poulaillers).

Les surfaces de ces abris devront être proportionnelles à l'importance de l'élevage et leur implantation sera justifiée.

- ✧ L'aménagement d'un bâti existant pour l'activité d'agrotourisme à condition :

- Qu'elles dépendent d'une exploitation agricole déjà existante depuis plus de 5 ans ou réalisée dans le cadre d'une création d'exploitation aidée (DJA),
- Qu'elles restent une activité secondaire, et complémentaire du revenu agricole,
- Que les activités agrotouristiques soient aménagées dans du bâti existant.

- ✧ Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23-c du Code de l'Urbanisme (campings à la ferme) dans la limite de 6 emplacements maximum, s'ils sont situés sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limités à un par exploitation.



- ⤴ Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole : elles devront se réaliser, de préférence, en extension du bâtiment existant ou, dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation, après avoir établi la justification nécessaire en lien avec les activités de l'exploitation..
- ⤴ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.
- ⤴ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, notamment les retenues collinaires, les stations de pompage.
- ⤴ Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (article R123-7 du Code de l'Urbanisme) en particulier ceux liés à la prévention des risques naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

De plus sont autorisés en zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En **sous-zone Ap**, seuls sont autorisés :

- ⤴ conformément à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les travaux de protection, mise en valeur ou requalification sur les éléments de paysage, les constructions, les monuments patrimoniaux, sites, identifiés dans le PLU.
- ⤴ les installations et ouvrages techniques souterrains nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En **sous-zone At**, les constructions suivantes sont autorisées sur l'ensemble du secteur à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⤴ La destination hébergements hôteliers comprenant notamment les hébergements touristiques, sous réserve d'être liée à l'exploitation agricole du site ;
- ⤴ Le changement de destination des bâtiments existants vers la destination autorisée ci-dessus, après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- ⤴ Les exploitations agricoles.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES



En zone A et sous-zone Ap : Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

En sous-zone At : se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble des zones et sous-zones :

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implanté avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

En zone A et sous-zone Ap :

A défaut d'indication au plan, les constructions nouvelles doivent être implantées à 4,00 mètres de l'alignement des autres voies.

En sous-zone At : L'implantation est libre et devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A et sous-zone Ap :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins à 4,00 mètres.

Les installations techniques d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à un recul minimal d'au moins 0,50 mètre.

En sous-zone At : L'implantation est libre et devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.



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

En zone A et sous-zone Ap :

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison « mécanique ».

En sous-zone At : L'implantation est libre et devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

En zone A et sous-zone Ap : Non réglementée.

En sous-zone At : L'ensemble des nouvelles constructions est limité à l'échelle de la zone à 500m² d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

En zone A et sous-zone Ap :

La hauteur maximale des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics est fixée à 12,00 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres à l'égout des toitures, pour les bâtiments destinés à l'habitation, à 10,00 mètres pour les autres constructions, et à 3.50 mètres pour les murs établis en limite séparative dans les deux cas.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 2,50 m, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations.

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les installations techniques d'intérêt public et pour des constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, si elles ne dénaturent pas le site.

La hauteur des constructions annexes, des garages et abri voiture implanté entre la limite séparative et le retrait de 5,00 m ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

En sous-zone At :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale fixée dans l'OAP.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR



L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

1 - Volumes, bâti

Le parti architectural devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

La longueur des façades ne pourra excéder 25,00 mètres sans décrochement.

2 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Exception faite à la réglementation

Dans le cadre de l'activité agricole, la réalisation de clôture avec des poteaux en bois (non peint et non vernis ou lasuré) surmonté d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres est autorisé par dérogation à l'article 14.

3 - Terrassements

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

La composition des volumes et accès seront dictés par la topographie du terrain.

4 - Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront s'organiser en un volume compact.

Une attention toute particulière sera portée pour l'implantation de capteurs solaires photovoltaïques dans le périmètre de protection de la Chapelle de Saint-Jean de Taravon.

En sous-zone At : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques pourront également être posés au sol, à condition que la production ne dépasse pas les besoins d'autoconsommation de la zone et d'être compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les constructions devront en plus utilisées au maximum des matériaux biosourcés, avoir un chauffage biomasse, des panneaux photovoltaïques ou thermiques, un système de récupération des eaux de pluie et un système d'assainissement autonome écologique.

**ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N - ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré et est constitué majoritairement des parties boisées de la commune.

En zone N, toute construction nouvelle est interdite afin, d'une part d'enrayer le mitage et de protéger les paysages, d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (notamment le risque inondation et l'aléa incendie).

Ces espaces comptent quelques habitations.

Elle comporte 3 sous-secteurs :

- Nt1, destiné à recevoir des activités de loisirs hors hébergement, et des équipements sportifs
- Nt2, destiné à recevoir des activités de loisirs dont de l'hébergement et des équipements sportifs,
- Nh, zone naturelle, avec des autorisations d'extensions mesurées des constructions existantes.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public (réseaux, infrastructures, etc.). Les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes, etc. ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations forestières, pastorales ou agricoles et des domaines n'entraînant aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques,
- Les murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel à condition que leur hauteur ne dépasse pas :

- 1,50 mètre s'il s'agit de soutenir un remblai,
- 2,00 mètres s'il s'agit du maintien d'un décaissement.

La distance comptée horizontalement entre deux murs de soutènement doit être égale ou supérieure à 1,00 mètre.

Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

En zone Nh, sont autorisés sous conditions :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation ayant :
 - Une surface plancher inférieure à 100 m² : elles pourront bénéficier d'une ou plusieurs extensions, sans excéder 120 m² surface plancher maximum,
 - Une surface de plancher supérieure à 100 m² : elles pourront bénéficier d'une ou plusieurs extensions de 20 % de la surface plancher initiale, sans toutefois dépasser 150 m² de surface plancher au maximum.
- Pour chaque habitation existante :
 - Une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée, type véranda non autorisé) et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 m de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une surface plancher n'excédant pas 10 m².
 - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit et une superficie maximale de 9 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent s'insérer dans le paysage de façon harmonieuse et à proximité des constructions existantes.

En zone Nt1, sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement nécessaires à l'équipement de loisir et sportif,
- La réhabilitation des constructions existantes destinées à l'exploitation, la surveillance des équipements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées terme de forme architecturale,
- Les constructions ou installations démontables nécessaires à l'exploitation de l'activité de loisirs.

En zone Nt2, sont autorisés sous conditions :

- Les Habitations légères de loisirs (Art. R.111-31 et R.111-32 - Code de l'Urbanisme),
- Les Résidences mobiles de loisirs (Art R.111-33 à R.111-36 - Code de l'Urbanisme),
- Les caravanes (Art. R.111-37 à R.111-40 - Code de l'Urbanisme),
- Les campings (Art. R.111-41 à R.111-43 - Code de l'Urbanisme),
- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports liés à l'activité de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement,
- Les aires de stationnement nécessaires à l'équipement de loisir et sportif,
- La réhabilitation des constructions existantes destinées à l'exploitation, la surveillance des équipements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées en terme de forme architecturale,
- Les constructions ou installations démontables nécessaires à l'exploitation de l'activité de loisirs.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Tous raccordements de tous les réseaux de toutes installations ou constructions n'ayant pas une existence légale sont strictement interdits

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé (sauf prescriptions particulières imposées pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel dans l'annexe sanitaire).

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

A défaut d'indication au plan, les constructions nouvelles doivent être implantées à 4,00 mètres de l'alignement des autres voies.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins à 4,00 mètres.

Les installations techniques d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à un recul minimal d'au moins 0,50 mètre.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4,00 m.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison « mécanique ».

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments destinés à l'habitation, à 10,00 mètres pour les autres constructions, et à 3.50 mètres pour les murs établis en limite séparative dans les deux cas.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations techniques d'intérêt public pourront dépasser la hauteur maximum si elles ne dénaturent pas le site.



ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone N, Nt1, Nt2 et Nh

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

1 - Volumes, bâti

Le parti architectural devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Les extensions des bâtiments seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

2 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Exception faite à la réglementation

La réalisation de clôture est soumise à déclaration.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type méditerranéen. L'usage de grillage souple ou rigide sera obligatoire double de haies végétales.

3 - Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

En zone Nt1 et Nt2

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En Nt2

Pour les terrains de camping :

Le stationnement des véhicules destinés aux clients, visiteurs et personnels du terrain de camping devra répondre aux besoins correspondant à la capacité d'accueil et au classement (selon l'Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping), et se fera sur la zone d'exploitation.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

I - Sigles et abréviations

CAT : Centre d'Aide par le Travail

CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies

EBC : Espaces Boisés Classés

ERP : Etablissement Recevant du Public

HLL : Habitation Légère de Loisirs

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PPRIF : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt

PPRG : Plan de Prévention des Risques géologiques

Surface plancher : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs.

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

II - DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Annexe : Construction destinée au rangement ou au stockage lié à l'habitation.

Exemples : Abri à bois, abri de jardin, pool-house...

Arbres d'essences variées : proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes, de conifères, d'agrumes et de palmiers.

Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Bâtiment : volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sol.

Chien assis : ouverture verticale pratiquée dans le toit.

Clôture : ouvrage édifié en limite de deux unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concernent pas les clôtures.

Coefficient d'Occupation du Sol : le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. C'est le rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de terrain.

Coefficient de végétalisation : le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces de terrain en pleine terre (ou bâtiment recouvert de 40 cm minimum de terre végétale) et le terrain d'assiette.

Construction : englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) y compris les parties en sous-sols.

Destination des locaux : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, équipement et service public ou d'intérêt collectif.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes-garderies ; les établissements d'enseignement pré élémentaire, élémentaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, à l'exclusion des centres de court et moyen séjour, les maisons de retraite à condition qu'elles soient gérées par une structure publique ou un établissement à caractère social (ou un établissement d'action sociale) ; les établissements d'action sociale ; les établissements culturels et les salles de spectacle à condition qu'ils soient gérés par une structure publique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

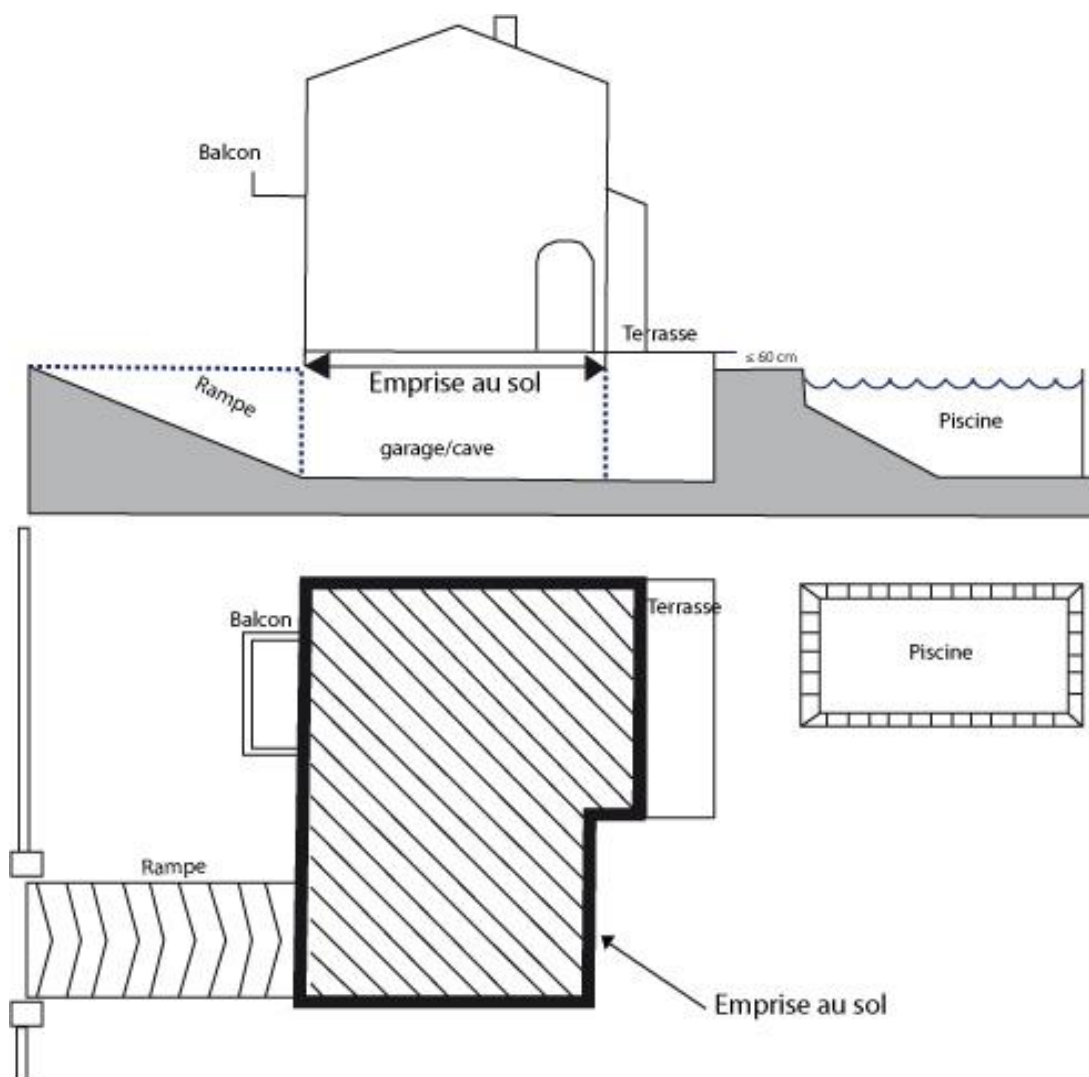
Egout du toit : égout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Equipements techniques de superstructure : édicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'intérêt général du type transformateur EDF, antenne EDF ou autre (téléphonie mobile...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte-charge, capteurs solaires, etc.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. En application de l'article L.123-1 §8° du Code de l'Urbanisme, dans ces emplacements réservés est interdite toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par la réserve. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du bénéficiaire. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriel inférieurs ou égaux à 0,50 mètre) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



Espaces libres : les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

- **Les espaces paysagers** : il s'agit d'espaces qui comportent des parties végétales et minérales, qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.

- **Les espaces verts** : il s'agit d'espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes variées économes en eau et adapté au climat local (palmier, agrumes, thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (balcons non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et des réseaux souterrains. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 1.



Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 0,40 mètre de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5.

Excavé : creusé dans le sol

Extension mesurée : extension de 30% maximum de la surface de plancher existante représentant des volumes couverts, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la Loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue qui est égale à 200 m² de surface plancher (extension incluse).

Extension limitée : extension de 10% maximum de la surface de plancher existante représentant des volumes couverts, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la Loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue qui est égale à 200 m² de surface de plancher (extension incluse).

Gabarit : enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).

Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules. Déductible de la Surface de plancher.

Hauteur :

La Hauteur Directe à l'égout (HDe), la Hauteur Frontale à l'égout (HFe) et la Hauteur Frontale au faitage (HFf) des constructions, non comprises les superstructures et édicules techniques, est mesurée en tout point des façades à partir du sol existant naturel ou excavé s'il n'est pas remblayé,

- La Hauteur Directe à l'égout (HDe) des constructions est la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou du niveau de l'étanchéité de la toiture terrasse.

- La Hauteur Frontale à l'égout (HFe) des constructions est la hauteur cumulée entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou de l'étanchéité de la toiture terrasse.

- La Hauteur Frontale au Faitage (HFf) des constructions est la hauteur cumulée entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé (entrée de garage exclue limitée à une largeur de 5,00 m) et le point le plus haut pris au niveau du faitage ou de l'étanchéité de la toiture terrasse.

Conditions de mesures :

En UB les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir. Autres hauteurs non réglementées.

La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).

Schéma n°1 : les 3 hauteurs

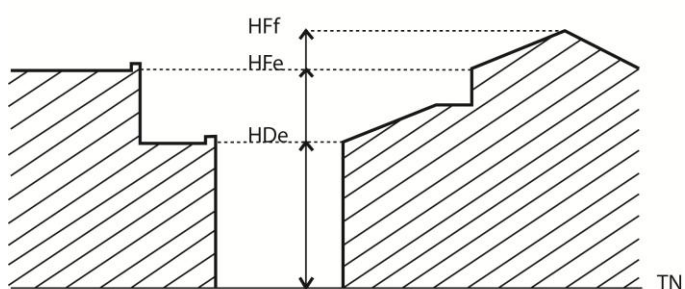


Schéma n°2 : Cas d'un terrain en pente

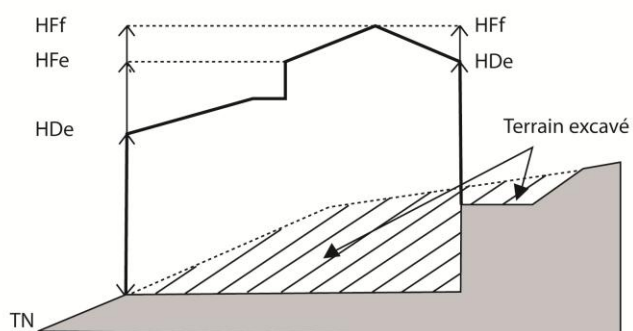
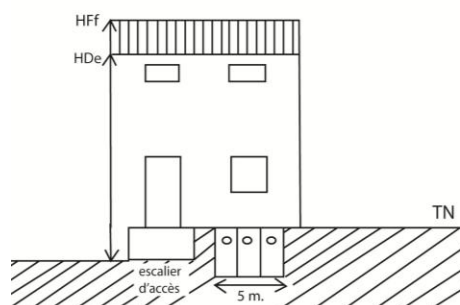
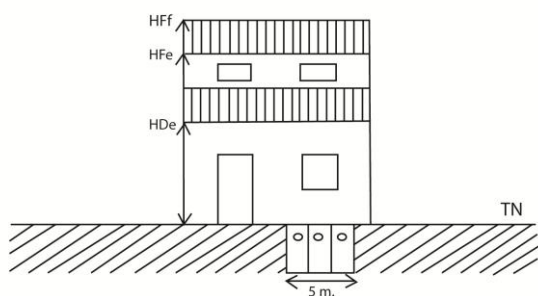
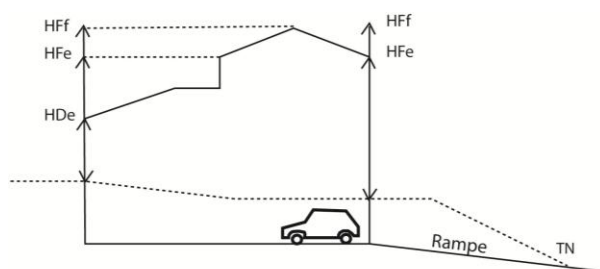
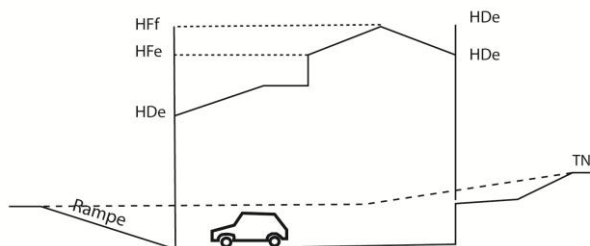


Schéma n°3 : Cas d'un stationnement en sous sol avec rampe d'accès



Infrastructure : ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc...).

Infrastructure technique : pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

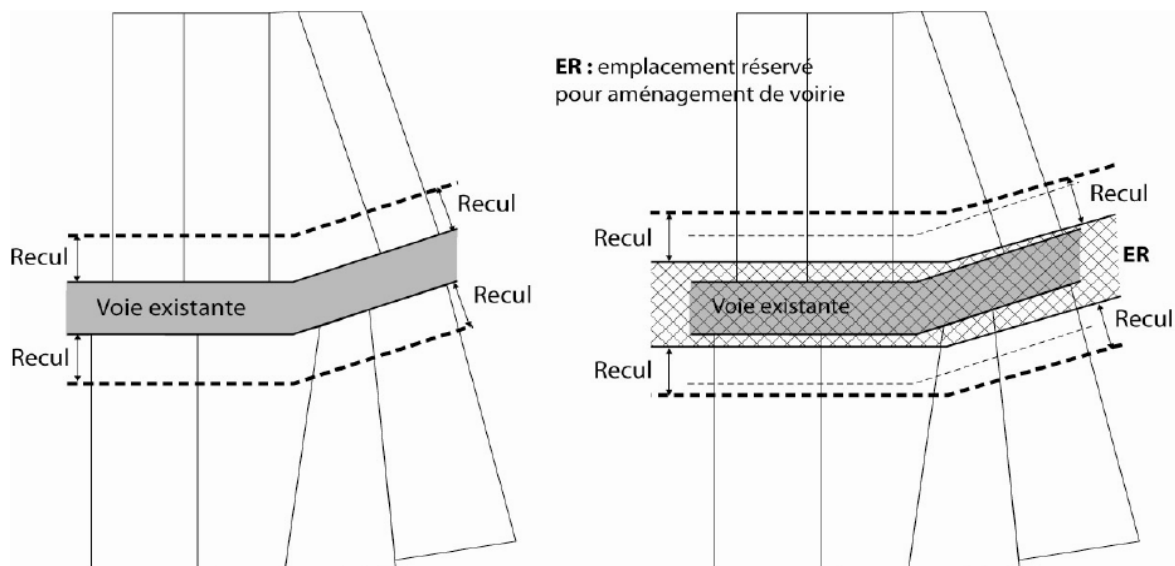
Installation classée : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies privées desservant un groupe d'habitations et des immeubles. Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics.

Logement social : logement locatif conventionné financé par un prêt aidé de l'Etat ou de Nice Côte d'Azur dans le cadre de la convention d'aide à la pierre conformément à l'article 55 de la loi SRU.

Marge de recul par rapport aux voies : recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de la bordure de voie actuelle ou de l'élargissement futur quand il est prévu.



Non réglementé : signifie qu'il n'y a pas de règles fixées.



Périmètre d'étude : périmètre dans lequel, en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, la construction est limitée à une surface plancher maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantes envahissantes : ce sont des plantes qui se reproduisent de façon importante au détriment des plantes locales. A ce titre sont interdites : Ailanthé du Japon (*Ailanthus Altissima*) ; griffes de sorcières ou figue des Hottentots (*Carpobrotus Edulis*, *C. Acinaciformis* et *C. Chilense*) ; Séneçon Rampant et sarmenteux (*Senecio* spp, surtout *Angulatus* et *Deltoideus*) ; Herbe de la Pampa (*Cortadella Selloana*) ; Asparagus Feuillé d'Afrique du Sud (*Elide Asparagoïdes*, *Asparagus Meloïdes*) ; Jussies-toutes les espèces (*Ludwigia* spp).

Rez-de-chaussée : il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

Rénovation d'une construction : réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration comprend la démolition pour reconstruction.

Servitude de Mixité Sociale : en application de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements et de logements locatifs sociaux. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements ou de logements locatifs sociaux sont recensés en annexe.

Stationnement à l'air libre : espace de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.