

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² surface de plancher de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement 2 roues.
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- le COS est fixé à 0.30 pour les constructions pouvant être raccordées au réseau collectif d'assainissement
- le COS est fixé à 0.15 pour les constructions ne pouvant être raccordées au réseau collectif d'assainissement et disposant d'un système d'assainissement autonome

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Secteur discontinu de densité faible

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité.

Elle comprend les secteurs :

UDa : SERRIER – LAOUSAS – AMENDOLA – BRAOUSHE – SAINTE-CATHERINE – LE PRAT – GHESSA – CROS - STARRAS

UDb : LES REVOIRES – DEVENS SUPERIEUR – SILLET – GIRAM INFERIEUR – SAINT ROCH

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Les carrières

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
 - 5 m de chaussée + 2 m de trottoir pour toute autre destination
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 9 mètres minimum à la bordure du trottoir et que les engins d'incendies soient au maximum à 50 mètres de l'habitation.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Secteur UDa : Sans objet

Secteur UDb :

Afin de respecter la valeur paysagère des sites, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 500 m².

Toutefois, pour tout terrain bâti dont la superficie est inférieure à la superficie minimum de la zone, il sera admis :

- . l'extension des constructions existantes à condition de respecter le COS défini dans la zone,
- . la construction des garage, abri garage, piscine et abri piscine.

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

Tous secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 m.
- Toutefois :
 - le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 50 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
 - pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter à compter de l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à : 20%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- 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 (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

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.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher de stationnement des 2 roues,
 - Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement par classe et 15 m² par classe pour le stationnement des 2 roues.
 - Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les restanques doivent être protégées et conservées. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0,15
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs) : non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Secteur résidentiel AMENDOLA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat composé du lotissement des Hauts de Monté Carlo et du secteur d'habitat groupé situé dans le quartier Amendola.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les équipements sportifs, de loisirs, les équipements sanitaires, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, y compris leurs annexes.
- Les constructions et les aires de stationnement.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UE1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UE2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas des restaurations ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, Dans ce cas, les implantations pourront se faire en limite.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7mètres et R+1
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

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.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,

- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Secteur d'habitat

LA TETE DE CHIEN

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat individuel constitué situé en continuité des Hauts de Monté Carlo.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2 sont interdites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE

- Les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes.
- Les constructions et les aires de stationnement.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc....

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9mètres et R+2.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,03.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Aire Autoroutière

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à l'aire autoroutière de la Scoperta : Certains terrains compris dans la zone UH peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et installations non indiquées à l'article UH2 sont interdites.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement , quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les aires de stationnement,
- Les équipements publics à usage sanitaire et d'animation,
- Les stations service,
- Les exhaussements et affouillements du sol, nécessaires et liés aux aménagements autoroutiers,
- Les équipements de superstructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.
- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier, y compris les surfaces de vente commerciale et de restauration.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UH1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UH2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, et permettant l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être desservie en eau potable en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer les eaux usées dans les canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.
- L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières et fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- En l'absence d'alignement sur voies et de marge de recul, les bâtiments doivent s'implanter au minimum à 25 mètres de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Tout point de toute construction doit être éloigné des limites séparatives du terrain touchant une voie ou non d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point sans être inférieure 5 mètres.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure :**

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments sur toutes leurs faces, ainsi que les travaux s'y rapportant doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs et les matériaux.
- Les superstructures techniques doivent être regroupées et traitées soit sous toiture à pente, soit pour les toitures terrasses, selon une disposition ayant un aspect harmonieux avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Elles doivent être de même qualité que le traitement des façades. Les éléments techniques tels que canalisations... doivent être masqués aux vues plongeantes.
- Les clôtures en limite séparative doivent être aussi discrètes que possible.
- Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture telle que décrite ci-dessus.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

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

- Les arbres transplantables doivent être déplacés et replantés ; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par 2 arbres nouveaux de taille significative.
- Dès leur création, les talus seront aménagés et complantés d'une végétation appropriée permettant de masquer les traces de déblais ou de remblais.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Equipements sportifs, de loisirs et activités artisanales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond à des secteurs destinés principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

Certains terrains compris dans la zone US peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Elle comprend les secteurs :

USa : secteur destiné à l'accueil de constructions d'équipements sportifs et de loisirs

USb : secteur d'accueil des aires de jeux et de sports accueillant des activités artisanales et de transport et une déchetterie.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2 sont interdites.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans l'ensemble des secteur

- Les affouillements du sol s'ils sont limités aux strictes modifications du sol naturel indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales.

Secteur USa :

A condition qu'elles s'insèrent correctement dans le site :

- Les constructions à usage de sports et de loisirs, telles que les vestiaires, les sanitaires, les salles de soins et de consultation, bureaux, salles de conférence, locaux techniques...
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des constructions admises dans le secteur,
- les constructions et aménagements à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- les aires de sports et de loisirs

Secteur USb :

A condition qu'elles s'insèrent correctement dans le site :

- l'extension mesurée des constructions et installations à usage d'activités artisanales existantes
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de transport et dont la Surface de Plancher ne devra pas excéder 60 m².
- les aires de sports et de loisirs
- les aires de stationnement
- les constructions à usage de gardiennage, nécessaires à la surveillance des constructions admises dans le secteur, sous réserve de ne pas excéder 30 m² de Surface de Plancher.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article US1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article US2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, et permettant l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de la RD37 au moins égale à 15 mètres de l'axe.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté des autres voies au moins égale à 5m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE US 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres. Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article US1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur USa :

Le COS est à 0,05

Secteur USb :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

Equipements et hébergement touristiques

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques. Elle est localisée en continuité du secteur résidentiel « les Hauts de Monte Carlo »

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements sportifs, de loisirs, les équipements sanitaires, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives.
- Les constructions à usage hôtelier et les équipements et aménagements qui y sont liés.
- Les constructions à usage de commerce et aménagements qui y sont liés.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les constructions et les aires de stationnement.
- Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités de la zone.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UT 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements collectifs, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

En vue frontale :

La hauteur pourra atteindre au maximum 12 mètres (R+4).

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopiens sont interdits.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les commerces : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,

- Les restaurants et hébergement hôtelier : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant.

- Les constructions à usage d'habitation : 1,5 aire de stationnement par logement.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,

- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UT 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Activités industrielles, artisanales, commerciales et carrière

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Elle comprend un secteur UZc réservée aux activités de carrière

Certains terrains compris dans la zone UZ peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Zone UZ et secteur UZc :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles existantes,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- Les constructions destinées à l'activité agricole.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Dans les secteurs soumis à des risques modérés de mouvements de terrain, sont interdites toutes les constructions et occupation des sols autres que celles soumises aux conditions indiquées à l'article UZ2, ci-après.

Zone UZ :

- Les carrières.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UZ2 ci-dessous.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Zone UZ et secteur UZc :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article 1, doivent respecter les dispositions et la réglementation applicables du Pan de Prévention des Risques Naturels annexé.

Zone UZ :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante et pour une seule fois.

Secteur UZc :

- les installations, constructions, aménagements, exhaussements et affouillements du sol, équipements et constructions liées et nécessaires à l'activité de carrière.

- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UZ1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UZ2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 10m.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement d'un diamètre de 16 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Le long de l'autoroute A8, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 30m.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article UZ10, et jamais inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.
 - Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
 - Les installations industrielles : 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher,
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Il doit être planté 1 arbre et 10 arbustes obligatoirement d'essences locales pour 50 m² d'espace vert,

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.20.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Urbanisation Future

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU délimite un secteur localisé au quartier du Detras, en coeur de village.

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la réalisation des équipements internes à la zone.

Certains terrains compris dans la zone AU peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles indiquées à l'article AU2, ci-dessous,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article AU1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article AU2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises:
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin: l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
- pour les équipements collectifs, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

En vue frontale :

La hauteur pourra atteindre au maximum 12 mètres (R+4).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1.5 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement 2 roues.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UA 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 1,2

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N distingue des secteurs :

- *Nc à dominante naturelle, non équipée, qui accueille une urbanisation diffuse existante.*
- *Np à dominante patrimoniale autorisant des activités, installations et aménagements de loisirs et d'animation liées à ce patrimoine.*

Certains terrains compris dans la zone N peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Tous secteurs :

- Les installations, aménagements et infrastructures :
- liées à la sécurité
- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les extractions de matériaux dans le lit des cours d'eau sont interdits sauf entretien dûment autorisé.
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.

Secteur Nc :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la Surface de Plancher des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la Surface de Plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².
- Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration,

Secteur Np :

- Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à l'animation des sites monuments à caractère patrimonial ainsi qu'à l'accueil du public et les stationnements qui leur sont nécessaires.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article N1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article N2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Secteurs N et Nc

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

- Le rejet des eaux usées dans les caniveaux et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7mètres.

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas la hauteur, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

- La hauteur des pylônes et antennes n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.09.13 au 11.10.13

MODIFICATION APPROUVEE LE : 22.11.13

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 22.11.13

Le Maire :

MODIFICATIONS

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

MISES A JOUR

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 18.11.13

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	1 350 m ²
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	14 500 m ²
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	3 500 m ²
4	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	1 380 m ²
6	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²