

Département des Alpes-Maritimes - 06



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4 RÈGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	7 mars 2002
Arrêté le :	30 septembre 2005
Enquête publique :	du 20 février au 24 mars 2006 inclus
Approuvé le :	12 juillet 2006
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011	
Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013	
Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014	
Modification n°4 approuvée le 28 avril 2016	
Modification simplifiée n°5 approuvée le 11 octobre 2021	
Modification n°6 approuvée le 19 décembre 2022	
Modification n°7 approuvée le 28 juin 2024	
Modification simplifiée n°8 approuvée le 13 octobre 2025	

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

- A.P.P.B. : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
- C.D.A.C. : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- D.P.U. : Droit de Préemption Urbain
- D. T. A. : Directive Territoriale d'Aménagement
- E.B.C. : Espaces Boisés Classés
- I.C.P.E. : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- N. G. F. : Nivellement Général de France
- P. A. D. D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- P. A. Z. : Plan d'Aménagement de Zone
- P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
- P.P.R. : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
- Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté
- Z.N.I.E.F.F : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE
(Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère
Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique
Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes
Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : caves, garages, pool-house ...

Bâtiment
Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportif, de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis
Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture
Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction enterrée
Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Construction
Tout type d'ouvrage (hors rampe d'accès) dont la hauteur au-dessus sol est supérieure à 0.60m. (Bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles etc.).

Destination des locaux
Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 151-27 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.
Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

AR Prefecture

006-210601506-20251013-2025_74-DE
Reçu le 16/10/2025

Egout du toit

Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emprise au sol (article R. 420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces boisés classés

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Le classement en Espaces Boisés Classés interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée

Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative.

Gabarit

Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point 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.

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 ...).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique.

Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles,

AR Prefecture

006-210601506-20251013-2025_74-DE
Reçu le 16/10/2025

- les voies piétonnes et escaliers extérieurs.
- Sont considérées comme emprises publiques :
- les jardins publics,
 - les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme) :

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

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse tropézienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
 - R.111-26 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :
 - L 424-1 (sursis à statuer),
 - L 421-1 à L 421-9 (permis de construire),
 - L 130-1 (espaces boisés classés),
 - L 410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme),
 - L 430-1 à L 430-9 (permis de démolir),
 - L 443-1 et R 443-1 et suivants (camping et caravanage).
3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral),
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme,
 - Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UH
- une zone US
- une zone UT
- une zone UZ

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :

- une zone N dite zone naturelle
- une zone Nc dite zone à dominante naturelle dans laquelle est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes
- une zone Np dite zone naturelle patrimoniale

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés,

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, dans les conditions fixées par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, et à condition :

- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés
- que la construction soit licite
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Est autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire , sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de la Turbie est situé dans une zone de sismicité n°2.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

2. Zones de risques mouvements de terrain

Dans les zones de risque, il sera fait application des plans de prévention des risques annexés au dossier de PLU.

Les zones de risque fort et modéré sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques.

3. Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U. doivent respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

4. Arrêté Préfectoral de Protection Biotope (APPB) « Falaises de la Riviera »

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral de biotope « Falaises de la Riviera » n° FR3800803, du 20 juin 2012, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies dans l'arrêté de biotope.

Cet arrêté est annexé au présent règlement.

ARTICLE 8 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15, un périmètre de mixité sociale est instauré sur les zones UB, UC et UD du PLU (à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels) dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher, 30 pour cent du nombre de logements et 30 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1500 m² de surface de plancher, 40 pour cent du nombre de logements et 40 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE 9 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Dans des secteurs délimités sur le plan graphique, notamment les zones UA, UB, UC et UE, toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement affectées à usage de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme (créé par la loi n° 2024-1089 du 19 nov. 2024, art. 5, II, 1°).

Les bâtiments existants ne sont pas concernés.

Effets de la servitude d'urbanisme sur les propriétaires et occupants

Le logement devra donc être occupé à usage de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire être occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation (C. urb., art. L. 151-14-1, al. 1er créé par la loi n° 2024-1089 du 19 nov. 2024, art. 5, II, 1°).

La location en meublé de tourisme de ces logements est en principe prohibée mais peut s'exercer dans la limite de 120 jours car dans cette limite, elle ne fait pas perdre au local sa nature de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1, al. 4, créé par la loi n° 2024-1089 du 19 nov. 2024, art. 5, II, 1°). La limite pourra être portée à 90 jours dans le cadre de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme (v. notre article, Loi Le Meur : la déclaration préalable avec enregistrement va être généralisée, Dalloz actualité, 5 déc. 2024).

Ces dispositions sont renforcées par l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.* ».

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de la Turbie. Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, à l'exception de celles indiquées à l'article UA 2,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- 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 piscines,
- 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,
- 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 et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières,

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- les constructions et installations nouvelles destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient localisées le long de la place Théodore de Banville et de la place Détras, donnant sur l'avenue de la Victoire.
- 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;

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

Non réglementé

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti ancien et des constructions mitoyennes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,

- Toutefois, lors de l'existence :

- de servitudes (publiques ou privées),

- de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens,

- et lorsqu'un bâtiment est situé en limite de la zone UA, les façades latérales seront traitées comme des façades sur rues et la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), telle que définie à l'article 1 UA10, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 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'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

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

Dispositions générales :

- 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.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, pour des raisons architecturales, d'autres types de couverture pourront être tolérés dans le cadre de l'aménagement, de la création ou de la restructuration d'équipements publics présentant un intérêt général.
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou en « tropézienne » ne sera pas admise.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre).
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

Façades

- Pierres apparentes : 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, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.
- 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.
- 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.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- 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, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, quand notamment la voie est suffisamment large pour ne pas porter une atteinte excessive (ensoleillement, promiscuité, vue...) aux constructions en vis à vis.
- 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, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les perrons et les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Peintures :

- Les murs extérieurs quand ils sont enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux, une peinture minérale devra être utilisée.

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.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

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

La zone UB comprend les secteurs :

- *UBa, secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle, artère principale du centre village. La zone UBa comprend également l'opération de logements collectifs denses de Détras.*
- *UBb, secteur continu, plus aéré, situé en continuité du centre village.*

ARTICLE UB 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 constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UB2, ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- 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 constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 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 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 UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UB 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, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles 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 et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Généralités

- Les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'aux voies et emprises publiques.
- Les dispositions indiquées ci-dessous (secteurs UBa et UBb) ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation.

Secteur UBa

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur UBb

- Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs (UBa et UBb) :

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments 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.

Secteur UBa

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m, exceptées les

constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Secteur UBb

- Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., les extensions pourront se faire en continuité de la construction existante.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 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, à l'exception des constructions situées le long de l'avenue de la Victoire en secteur UBa pour lesquelles la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres et R+3.
- Pour des considérations architecturales tendant à une meilleure intégration et un meilleur aménagement et notamment pour les constructions en gradins, la hauteur totale en vue frontale, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 4 niveaux et 12 m.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs), la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

- 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.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et 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) .
- Les toitures en tuiles mécaniques plates dites "de Marseille" avec débord de toiture sur chevrons, seront restaurées à l'identique.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Couvertures

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édicules techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Façades

- Pierres apparentes : 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, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.
- 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.

- Les barres doivent être obturées par des persiennes, 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.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- Sont interdits 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, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

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.

Peintures :

- Les murs extérieurs, enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale devra être utilisée.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UB 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 : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- 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,
- Les hôtels et restaurants :
 - de 0 à 100 m² de surface de plancher: aucune place n'est exigée
 - de 100 à 500 m² de surface de plancher: une place pour 80 m² de surface de plancher
 - au-delà de 500 m² de surface de plancher: une place pour 160 m² de surface de plancher
- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL 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.

Toutefois, il ne sera pas imposé l'aménagement de places de stationnement pour automobiles pour les changements de destination des constructions situées le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

ARTICLE UB 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 UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Extensions du village de densité moyenne

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne. Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Rappels :

- Toute démolition, construction, intervention, transformation, restauration, entretien, sur les immeubles bâtis ou non bâtis devra respecter les prescriptions du présent règlement,
- Toute démolition reste subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UC 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 constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- 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 constructions et installations liées à l'activité agricole
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites:

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

ARTICLE UC 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 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 UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UC 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.
- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles 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 et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU 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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- 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, 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 UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 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.
- Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les garages pourront s'implanter à compter de l'alignement existant ou projeté.
- dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 15 mètres de large à compter de l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30% (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol).

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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.

Dispositions particulières :

- 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 tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.

Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

Couvertures

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édicules techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Façades

- Pierres apparentes : 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, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- 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 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.

Peintures :

- Une peinture minérale sera préconisée.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, dissimulées.

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 : 1 aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- 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 :
 - de 0 à 100 m² de surface de plancher: aucune place n'est exigée
 - de 100 à 500 m² de surface de plancher: une place pour 80 m² de surface de plancher
 - au-delà de 500 m² de surface de plancher: une place pour 160 m² de surface de plancher
- 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. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toutes les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour les autres destinations et pour les constructions non raccordées, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

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

Sans objet.

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

UDc : LE SILLET

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

Sans objet.

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 :

- Secteur UD_a : 15 %
- Secteur UD_b : 12 %

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 :

Tous secteurs à l'exception du secteur UD_c :

- 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.

Secteur UDc :

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

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 : une place pour 50 m² de surface de plancher.
 - 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

Sans objet.

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

Sans objet.

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 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 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 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

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. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres destinations de construction, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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.

La zone US comprend deux sous-secteurs :

- *USa : correspondant au centre d'entrainement du club sportif de l'Association Sportive de Monaco Football Club.*
- *USb : correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune situés sur le secteur de l'Amendola.*

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 :

- 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,

- Les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

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

Dans le seul secteur USb : les constructions et installations à usage de commerce et service notamment les restaurants lorsqu'elles sont liées aux activités sportives.

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.

Voie

- 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

Pour le secteur USa : Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Pour le secteur USb : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur USa : Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Pour le secteur USb : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égal à 4 mètres.

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 :

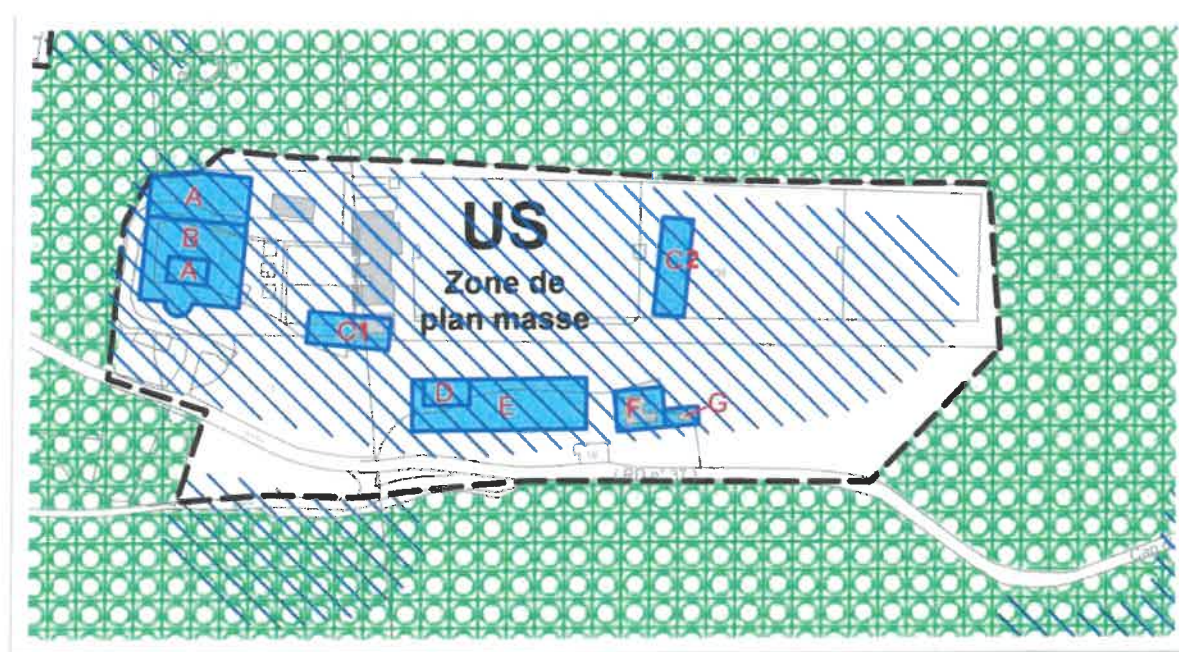
La hauteur en tout point des constructions est mesurée à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicable :

Pour le secteur USa :

Les hauteurs maximales autorisées dans les polygones d'emprise maximale figurant au document graphique sont détaillées de la manière suivante :

- polygone A : 453,00 mètres N.G.F.
- polygone B : 448,50 mètres N.G.F.
- polygone C1 : 450,00 mètres N.G.F.
- polygone C2 : 446,00 mètres N.G.F.
- polygone D : 427,00 mètres N.G.F.
- polygone E : 425,00 mètres N.G.F.
- polygone F : 419,50 mètres N.G.F.
- polygone G : 418,50 mètres N.G.F.



Cependant, ces hauteurs peuvent être dépassées 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 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, ne peut excéder 15 mètres.

Pour le secteur USB :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 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,

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

Equipements et hébergements touristiques

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est une zone à vocation touristique, de sport et loisirs destinée aux activités de sport, loisirs et hébergements hôteliers et touristiques, commerces et services.

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 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, 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 constructions et les aires de stationnement.
- Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les équipements sportifs.
- Les équipements à vocation d'accueil du public :
 - espace polyvalent.
 - salle d'activités pour entraînement sportif.
- Les constructions à usage d'ateliers permettant la réparation, l'entretien... liées aux activités sportives.
- Les aires de stationnement.
- Les commerces et activités de services liés aux activités sportives.
- Les hébergements hôteliers et touristiques et les équipements et aménagements liés à cette activité.
- Les bureaux, locaux techniques etc... liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter dans les mêmes emprises que les constructions existantes.

Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales, il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise des constructions existantes, conformément à l'article 9 suivant.

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants 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 UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les mêmes emprises que les constructions existantes.

Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales, il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise des constructions existantes, conformément à l'article 9 suivant.

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants 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 UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants, aucune emprise au sol supplémentaire ne pourra être autorisée. Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales une constructibilité en dehors de l'emprise des constructions existantes pourra être admise, pour l'aménagement extérieur aux abords des constructions existantes. Pour le bâtiment n° 4 (voir plan annexé) il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise de la construction existante, dans la limite de 75 m² supplémentaires, au maximum (hors modénature, débord de toiture, coursive extérieure, balcon et aménagement extérieur aux abords des construction existante).

Dans le cadre de la démolition du bâtiment n°4, (voir plan ci-dessous, article UT 10), la nouvelle construction devra s'implanter dans l'emprise bâtie existante avant démolition. Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales, il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise de la construction existante, dans la limite de 75 m² supplémentaires, au maximum (hors modénature, débord de toiture, coursive extérieure, balcon et aménagement extérieur aux abords des construction existante).

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.

La hauteur des constructions existantes doit être conservée.

Sur les bâtiments n°1 et 4 (voir plan ci-dessous), il pourra être admis une hauteur limitée à R+1 et 8,50m à l'égout du toit.

Les édicules techniques et dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans dépasser 3,50m.



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.

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

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). 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.

Les équipements techniques doivent être habillés par des éléments en serrurerie ou en bois et être intégrés harmonieusement à la construction.

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 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.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

AR Prefecture

006-210601506-20251013-2025__74-DE
Reçu le 16/10/2025

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

Le coefficient d’emprise au sol est fixé à 50%.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.