

Commune de Cogolin



PLU

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n° 4
Règlement**

sdp.conseils

8 décembre 2009

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU

Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2007

Projet de PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIUA	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UZ.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UZ.....	72
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	81
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	89

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur toute la totalité du territoire de la commune de Cogolin.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

- Aux périmètres et zones visés à l'article R 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires, etc...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes ;
- Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe ;
- A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCEDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R 442-2 ou R 442-3 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

5. Les publicités enseignes et pré-enseignes sont soumises aux dispositions prises par Arrêté Municipal du 28 avril 1994, n° 94/49 et portant réglementation de la publicité extérieure, des enseignes et préenseignes sur le territoire de la commune de Cogolin.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre II sont les suivantes :
 - La zone IUA
 - La zone IIUA
 - La zone IIIUA
 - La zone UB avec trois secteurs UBa, (UBa1, UBa2, UBa3, UBa4), UBb et UBc
 - La zone UC
 - La zone UD avec un secteur UDa
 - La zone UE avec quatre secteurs UEa, UEb, UEbs et UEc
 - La zone UF avec un secteur UFc
 - La zone UG avec quatre secteurs UGa et UGb UGc UGd
 - La zone UT
 - La zone 1UZ avec deux secteurs 1UZa et 1UZb
 - La zone 2UZ

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre III sont les suivantes :
 - La zone 1AU
 - La zone 2AU
 - La zone 3AU

3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :
 - La zone A avec un secteur Ap

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :
 - la zone N, avec huit secteurs Nc, Nca, Nt, Nd, Né, Nedf, Nj, Nci.

5. Les emplacements réservés aux voies bâtiments ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts sont consignés dans la liste annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme ; ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles, conformément à la légende.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi qu'à l'exception des dispositions visées à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

Dans les zones agricoles et naturelles, pour une construction ayant une existence légale, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation, ...) peut être autorisée, sous réserve de la bonne insertion dans l'environnement, à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure et qu'elle soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.

ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES

Conformément à l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme, « Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur »

Ainsi, les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges ou les règlements approuvés continuent de s'appliquer en ce qui concerne les lotissements suivants :

- Domaine des Cèdres / permis de lotir 083042 88XL002 - Arrêté municipal n° 041/2000 du 15 mai 2000 ;
- Les hauts du Canadel : permis de lotir 083042 91XL001 - Arrêté municipal n° 353/2002 du 30 août 2002 ;
- Les Hauts de Trémouïères : permis de lotir 083042 91XL002 - Arrêté municipal n° 2003/050 du 21 mars 2003 ;
- Les Mimosas : permis de lotir 083042 95XL001 - Arrêté municipal n° 2005/448 du 21 octobre 2005.

ARTICLE 8 – DETACHEMENT DE PARCELLE

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celle visées à l'article 4 « desserte et réseaux » de chaque zone et secteur, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L.315-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires.

ARTICLE 9 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

ARTICLE 10 – ASPECTS EXTERIEURS

Les couleurs devront respecter le nuancier annexé au PLU et consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures situées en limite des Routes Départementales 61, 98, 98a, 558 et 559 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R-421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – VOIES BRUYANTES

Dans une bande :

- de 30 ou 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD98 / RD 559, classée voie bruyante de type 2, 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 30 ou 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD48, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 30 ou 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD98a, classée voie bruyante de type 2 ou 3 selon les tronçons ;
- de 30 m ou 100 m de la RD 558, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD61, classée voie bruyante de type 3 ;

Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux Arrêtés Ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995 et de l'Arrêté Préfectoral du 7 juin 2000.

ARTICLE 12 – OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles, etc.

2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans la mesure ces limites techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait en limite séparative et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire prendra les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12, 13, et 14 énoncées dans chacune des zones ne s'appliquent pas aux bâtiments ouvrages et équipements publics ou d'intérêt publics

ARTICLE 16 – CONSTRUCTIONS, OUVRAGES TECHNIQUES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 14 énoncées dans chacune des zones ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 17 – PROTECTION ET ENTRETIEN DE LA RYPISYLVE

Le long des berges des rivières la Giscle, la Môle et du ruisseau Grenouille, tels que figurés aux documents graphiques du PLU :

- une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 3m de large de part et d'autre du lit majeur ;
- à l'intérieur de cette marge de recul doit être réservé un libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien et d'aménagements ;
- les clôtures et autres ouvrages y sont soumis à autorisation ;

ARTICLE 18 – CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATI AGRICOLE AYANT UN INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Conformément à l'article R.123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître « dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- La Bastide et le Moulin de Trémouriès ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières.

ARTICLE 19 – AUTRES BÂTIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

A ce titre, le PLU identifie :

- 7 bâtiments remarquables situés en zone naturelle ; ces bâtiments pouvant bénéficier d'une extension de 15% de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU ; sous réserve d'une insertion paysagère et architecturale de qualité.
 - La vielle bastide lieu dit « les Vergerets » (parcelle AY81) ;
 - Le Mas des Mûriers lieu dit l'Amirauté (parcelle A233) ;
 - La bastide des Caramagnols lieu dit « le Canadel » (parcelle B639) ;
 - La maison de caractère lieu dit « Val d'Astier » (parcelle C579) ;
 - Le moulin de la Giscle « Maudinade » (parcelle A210)
 - L'ancienne maison de Maître « Maudinade » (parcelle A778)
 - L'ancien bâtiment des Mines lieu dit l'Argentière (parcelle AC41)

- et 2 éléments de patrimoine :
 - La tombe du Canadel ;
 - La chapelle de Notre Dame des Salles.

ARTICLE 20 – PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Certaines parties du territoire sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Se référer à l'Arrêté Préfectoral en date du 30 décembre 2005, portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPR), lié à la présence des rivières la Giscle, la Môle et la Grenouille sur le territoire de la commune de Cogolin. Le PPRi dans sa totalité est annexé au PLU.

Le présent règlement n'a pas pour effet de rendre caduques les décisions prises préalablement par l'Etat, notamment celles relatives aux secteurs où l'Etat a préconisé des travaux hydrauliques dans le cadre de la gestion du risque inondation.

ARTICLE 21 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui présente un caractère architectural bien affirmé. Elle a vocation de zone d'habitat, de commerces et de services.

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

ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les reconstructions, restaurations, extensions et aménagements des bâtiments existants. Toutefois des constructions neuves peuvent être autorisées sur des parcelles non bâties afin de prolonger ou de reconstituer des alignements de rue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions et aménagements susceptibles d'être autorisées en application de l'article IUA 2 doivent respecter les limites d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Dans le cas de création ou d'extension de bâtiments, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

6.3. Toutefois, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations, etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou d'accès à un garage.

6.4. Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation énoncées ci-dessus dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis une voie ou un espace public

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

7.1. Les constructions et aménagements susceptibles d'être autorisées en application de l'article IUA2 doivent respecter les limites d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dans le cas de création ou d'extension de bâtiments, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades existantes.

7.3. Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation énoncées ci-dessus dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis une voie ou un espace public.

ARTICLE IUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur existante, toutefois cette hauteur peut être dépassée dans le cas où la construction immédiatement contiguë a une hauteur supérieure. La surélévation ne peut alors excéder 1 mètre, tant par rapport à l'égout du toit que par rapport au faîtage.

Pour les constructions neuves ou les extensions, la hauteur existante de la construction immédiatement contiguë est prise comme hauteur de référence.

ARTICLE IUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles à l'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis une voie ou un espace public.

11.4. Débords de couverture

Les débords de couverture doivent être constitués par une corniche traditionnelle. Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

11.5. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6. Percement

La proportion de vide sur plein doit être inférieure à 50%.

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. Toutefois, des loggias couvertes avec une toiture en tuiles et à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade peuvent être de proportion horizontale.

Les rythmes des percements existants doivent être conservés. Les ouvertures créées doivent être de proportions comparables à celles existantes. Les ouvertures au rez-de-chaussée doivent s'harmoniser avec celles des étages.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.9. Balcons

Les balcons peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration architecturale adaptée. Dans le cas où un trottoir existe, le balcon peut être réalisé en saillie au dessus du domaine public dans une profondeur maximale de 0,80 m.

11.10. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement créé ;
- pour les autres constructions : une place de stationnement ou de garage par 40 m² de SHON créée ou faisant l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE IUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Les implantations et les volumes des constructions et aménagements autorisés découlent de l'application des articles IUA6, IUA7 et IUA10.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Les constructions nouvelles sont autorisées.

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

ARTICLE IIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIUA2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IIUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IIUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes à modifier ou à créer ;

- toutefois un retrait peut être exigé pour des raisons architecturales afin de tenir compte de la composition architecturales des immeubles voisins ;
- de même un retrait peut être exigé pour des raisons de sécurité notamment en ce qui concerne la visibilité des circulations ;

Le retrait ne peut alors excéder deux mètres.

6.2. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements tels que plantations, places de stationnement ou accès à un garage.

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

7.1. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique,

Dans une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas contigu à une voie publique ou à une emprise publique, ou dans le cas où le terrain a une profondeur supérieure à 15 m depuis l'alignement,

Au-delà de la bande des 15 m définie au paragraphe 7.1. du présent article peuvent être édifiées des constructions sous réserve que :

- l'emprise au sol des bâtiments ainsi édifiés au-delà de la bande des 15 m n'excède pas 50% de la superficie de cette partie du terrain ;
- elles soient implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

7.3. Piscines et annexes

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines dont la hauteur ne dépasse pas 0,40 m à partir du sol naturel, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé .
En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIUA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions implantées sur des terrains qui ne sont pas contigus à la voie publique le coefficient d'emprise aux sols des constructions est fixé à 50%.

Pour les constructions implantées sur un terrain contigu à une voie ou une emprise publique dont la profondeur est supérieure à 15 m, les deux règles s'appliquent cumulativement soit 100% d'emprise dans une profondeur de 15 m et 50% d'emprise pour la partie de terrain situé au delà de la bande des 15 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette disposition.

Les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics peuvent être implantés indépendamment des dispositions ci-dessus

ARTICLE IIUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- dans les secteurs **2UAa** : 9 m à l'égout.
- dans les secteurs **2UAb** : 7 m à l'égout.
- dans le reste de la zone **2UA** : 10 m à l'égout limité à 3 niveaux soit un rez-de-chaussée et deux étages.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE IIUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles à l'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.4. Débords de couverture

Dans la bande des 15 m, les débords de couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle. Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

11.5. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6. Percement

La proportion de vide sur plein doit être inférieure à 50%.

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. Toutefois, des loggias couvertes avec une toiture en tuiles et à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade peuvent être de proportion horizontale.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.9. Balcons

Les balcons peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration architecturale adaptée. Dans le cas où un trottoir existe le balcon peut être réalisé en saillie au dessus du domaine public dans une profondeur maximale de 0,80 m.

11.10. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IIUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les autres constructions** : une place de stationnement ou de garage par 40 m² de SHON créée ou faisant l'objet d'un changement de destination ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE IIUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour un terrain contigu à une voie ou emprise publique l'occupation des sols résulte des dispositions des articles IIUA6, IIUA7, IIUA8, pour la partie de la construction située dans la bande des 15 m. Pour la partie de terrain situé au delà de la bande des 15 m le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le cas où le terrain n'est pas contigu à une voie ou une emprise publique le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics peuvent être implantés indépendamment des dispositions ci-dessus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu ou non et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

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

ARTICLE IIIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIIUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIIUA2.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IIIUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIIUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IIIUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou de l'accès à un garage.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limite de parcelle.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

ARTICLE IIIUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé .

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

Les constructions enterrées quelques soient leurs superficies, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50m au faîtage, ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIIUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IIIUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 12 m.

ARTICLE IIIUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel. Les toitures terrasses intégrées dans une composition architecturale d'ensemble sont admises.

11.3. Tuiles

Dans le cas où la couverture est en tuile, celle-ci doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Indépendamment des toitures terrasses, tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve de leur intégration architecturale

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois persienné ou plein, peint suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie. Les menuiseries PVC ou alu, laqué ou bronze peuvent être autorisées.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IIIUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les autres constructions** : une place de stationnement ou de garage par 40 m² de SHON créée ou faisant l'objet d'un changement de destination ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE IIIUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu dense.

Cette zone comprend :

- Un secteur UBa divisé en 4 sous secteur (UBa1, UBa2, UBa3 et UBa4) à vocation dominante de commerces ;
- Un secteur UBb à vocation dominante d'artisanat et d'hôtellerie ;
- Un secteur UBc à vocation dominante d'habitat.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- Toute occupation ou utilisation du sol qui compromettrait l'équilibre du secteur concerné ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Dans les secteurs UBb et UBc, les bâtiments affectés au commerce à l'exception de l'hôtellerie et des surfaces de vente associées aux activités artisanales autorisées.

Installations classées

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès nouveau direct à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98A et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés, soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas où le terrain est contigu à une voie publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

6.3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans une profondeur de 15 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé .
En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les constructions enterrées quelques soient leurs superficies, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- en UB et UBa : 9m à l'égout du toit ;
- en UBa4 : 14m à l'égout du toit, le niveau de la rue Marceau étant pris comme niveau de référence ;
- en UBb : 12m à l'égout du toit ;
- en UBc : 7m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale est portée à 12 m en UB et 9 m en UBc dans le cadre de projets urbains d'ensembles sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

La hauteur des constructions annexes non incorporées aux bâtiments principaux ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'établissements artisanaux**, une place pour 40 m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 20% de la surface des lots ou unités foncières et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 dans l'ensemble de la zone, sauf en UBc où il est fixé à 0,60 et UBa4 où il est fixé à 1,60.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct nouveau à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- si la construction est implantée à l'alignement de la voie elle peut en totalité ou en partie être édifiée en limite séparative sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale peut être portée à 9 m sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

La hauteur des constructions annexes non incorporées au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 m au faitage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'établissements artisanaux**, une place pour 40 m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 20% de la surface des lots ou unités foncières et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

14.2. Si une parcelle a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.3. Dans le cas de groupe d'habitation ou de lotissement existant, le coefficient d'occupation des sols s'applique à la totalité du terrain que couvre le groupe d'habitation ou le lotissement tel que défini dans l'autorisation initiale.

14.4. Pour les habitations situées dans les groupes d'habitation et les lotissements, la SHON initiale peut être majorée d'une SHON de 20 m² afin de permettre l'aménagement ou l'adjonction d'une pièce supplémentaire ;

14.5 Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou de services publics

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

Cette zone comprend :

- Le secteur UDa correspondant aux « Marines de Cogolin ».

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UD2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes (sauf en UDa)

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel de l'habitation et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions à usage industriel liées aux métiers de la mer et aux activités maritimes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct nouveau à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental ;

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- si la construction est implantée à l'alignement de la voie elle peut en totalité ou en partie être édifiée en limite séparative sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale est portée à 9 m dans le cadre de projets urbains d'ensemble sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

La hauteur des constructions annexes non incorporées aux bâtiments principaux ne pourra excéder 3,50 m au faitage.

10.3. Dans le secteur UDa : la hauteur est limitée à 18 m pour les constructions à usage d'habitation et à 12 m pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'établissements artisanaux**, une place pour 40m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 30% de la surface des lots ou unités foncières et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Dans l'ensemble de la zone UD, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 sauf dans le secteur UDa où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

14.2. Si une parcelle a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.3. Dans le cas de groupe d'habitation ou de lotissement existant, le coefficient d'occupation des sols s'applique à la totalité du terrain que couvre le groupe d'habitation ou le lotissement.

14.4 Pour les habitations situées dans les groupes d'habitation et les lotissements existants, la SHON initiale peut être majorée d'une SHON de 20 m² afin de permettre l'aménagement ou l'adjonction d'une pièce supplémentaire.

14.5 Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de type résidentiel de faible densité qui comprend 4 secteurs :

- UEa correspondant aux extensions résidentielles de densité moyenne ;
- UEb correspondant aux zones résidentielles de transition entre la ville et le secteur agricole ;
- UEbs correspondant au secteur dans lequel est localisée la source et les galeries alimentant la fontaine de la place de la Mairie ;
- UEc correspondant aux secteurs résidentiels en discontinuité de la ville et à forte sensibilité paysagère.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

En UEa

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

En UEb et UEc

- les constructions à usage d'activités, de commerce, d'équipement collectif et de loisir, de bureaux et de service ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2.

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;
- les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2.a du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Dans le secteur UEbs l'implantation des constructions ne doit pas empiéter sur le tracé du captage de la source et des ouvrages qui s'y rapportent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès nouveau direct à la RD98, à la RD98A et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Pour les secteurs : l'Hermitan, les Aumares et Saint-Maur

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement départemental.

Pour les secteurs : l'Hermitan, les Aumares et Saint-Maur

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales s'ils existent.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UEa :

Non réglementé.

En UEb :

Pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1 500 m² par construction.

Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1 500 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En UEc :

Pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 2 000 m² pour toute construction.

Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 2 000 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes non contiguës au bâtiment principal de pourra excéder 3,50 m au faitage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'établissements artisanaux**, une place pour 40 m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à :

- 40 % de la surface des lots ou unités foncières en UEa ;
- 50 % de la surface des lots ou unités foncières en UEb et UEc dont au moins 30% d'un seul tenant et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,15 en zone UE ;
- 0,20 en zone UEa ;
- 0,15 en zone UEb ;
- 0,10 en zone UEc

14.2. Si une parcelle a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.3. Dans le cas de groupe d'habitation ou de lotissement existant, le coefficient d'occupation des sols s'applique à la totalité du terrain que couvre le groupe d'habitation ou le lotissement.

14.4 Pour les habitations situées dans les groupes d'habitation et les lotissements existants, la SHON initiale peut être majorée d'une SHON de 20 m² afin de permettre l'aménagement ou l'adjonction d'une pièce supplémentaire.

14.5 Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les bâtiments ouvrages et équipements publics ou de services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond à une zone d'activités économiques destinée à accueillir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux et tertiaires.

Elle comprend un secteur UFc excluant les bâtiments à usage d'artisanat, de commerce agroalimentaire, d'hôtellerie et de restauration à l'exception des établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration dans la mesure où ils ont un caractère agricole.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

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

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2 ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du code de l'Urbanisme.

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UF2 ;
- les parcs d'attraction visés à l'article R442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions admises et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion et le gardiennage des bâtiments ouvrages et équipements admis dans la zone ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 6 m de large.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental ;

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de

caractéristiques suffisantes. La réalisation d'ouvrages de rétention peut être imposée pour la sécurité des biens et des personnes.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- en bordure des voies internes à des opérations privées d'aménagement ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelles lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, les fondations des bâtiments devront être calculées et conçues de façon à ne pas compromettre une éventuelle construction en mitoyenneté sur le lot voisin, ou perturber les fondations des constructions voisines existantes.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 4 m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 8,50 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2 Couverture et pente de toit

Les matériaux de couverture doivent être d'une couleur conforme aux indications contenues dans le nuancier consultable en mairie.

Les pentes des toitures devront être étudiées en considérant les toitures des constructions avoisinantes déjà implantées pour obtenir un ensemble le plus cohérent et le plus harmonieux possible. Si les bâtiments sont mitoyens par les pignons les pentes devront être égales.

11.3 Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois et fausses briques) ainsi que l'emploi à nu des matériaux préfabriqués ou destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux, plâtre, briques creuses, agglomérés, tôle ondulée) sont interdits.

11.4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.5. Enseignes

Les projets d'enseignes et de panneaux publicitaires devront faire l'objet d'une autorisation du Maire au vu d'un dossier présentant le sujet, le graphisme, l'implantation, la couleur, les matériaux et les dimensions respectant le règlement communal en date du 6 juin 1994. Tous panneaux et enseignes publicitaires sur les toitures sont interdits.

11.6. Ordures ménagères

L'opération devra comporter un ou plusieurs locaux adaptés pour le stockage des containers de ramassage des ordures ménagères. Ce local devra présenter un aspect compatible avec les bâtiments admis dans la zone. Ses dimensions seront définies préalablement à toute exécution, en accord avec les services techniques municipaux.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : 1 place par logement ;
- **pour les constructions à usages artisanaux, de bureaux, de services**, 1 place pour 60 m² de SHON ;
- **pour les établissements commerciaux**, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1,50 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 10% de la superficie de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Les dépôts et stockages situés en bordure des voies et emprises publiques doivent obligatoirement être masqués.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70 sauf dans le secteur UFc où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu ou non et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UGa correspond aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements publics de sports et de loisirs ;
- Les secteurs UGb, c et d correspondent à des hauteurs différentes.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UG2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

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

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du code de l'Urbanisme.

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UG2 ;
- les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement defectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

En UGa, les bâtiments publics et les équipements de sport et de loisirs et leurs annexes (vestiaires, local technique...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 4 m de large.

Des aménagements piétonniers adéquats doivent assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons devront présenter une emprise minimale de 2 m de large.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire du Var et le règlement du service municipal d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés dans les constructions.

4.4 Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement.

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou de l'accès à un garage.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives dans une profondeur de 15 m de l'alignement.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES ET SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Deux constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 4m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faitage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- Dans le secteur UGa : 9 m à l'égout du toit ;
- Dans le secteur UGb : 7 m à l'égout du toit, portée à 10m pour 20% de l'emprise de l'opération ;
- Dans le secteur UGc : 10 m à l'égout du toit, portée à 13m pour 10% de l'emprise de l'opération ;
- Dans le secteur UGd : 13 m à l'égout du toit.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux et de services** : une place pour 40 m² de SHON ;
- **pour les établissements commerciaux** : une place pour 30 m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

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

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 20% de la surface des lots ou unités foncières et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur UGa.

En UGb le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

En UGc le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

En UGd le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat et d'hébergement hôtelier. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UT2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des affouillements et exhaussements du sol.

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

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel de l'habitation et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions à usage industriel liées aux métiers de la mer et aux activités maritimes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 3.50 m de large.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur est limitée à 12 m.

10.3. Les hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement ;
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'établissements artisanaux**, une place pour 40m² de SHON ;
- **pour les restaurants**, une place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au delà.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être égale ou supérieure à 30% de la surface des lots ou unités foncières et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone UT, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UZ

Caractère de la zone

La zone 1UZ correspond une zone équipée réservée à l'activité commerciale, de bureaux et de services.

Cette zone comprend :

- Un secteur 1UZa réservé au centre commercial existant aux parkings nécessaires et aux logements de fonction ;
- Un secteur 1UZb réservé pour des commerces, des services et de l'habitat.

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

ARTICLE 1UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage industriel et agricole ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 4422c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 1UZ 2 ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 1UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles s'intègrent à un schéma de circulation et de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les bâtiments à usage d'habitation directement liés aux commerces et services.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Des aménagements piétonniers adéquats doivent assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons devront présenter une emprise minimale de 2 m de large.

ARTICLE 1UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE 1UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- de 12 m de l'emprise du boulevard Lattre de Tassigny ;
- de 2 m de l'emprise de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE 1UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 1/2 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

En 1UZa :

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Cette hauteur maximale est portée à 10 m dans la mesure où ce niveau supplémentaire ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

En 1UZb :

La hauteur absolue ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Cette hauteur maximale est portée à 9 m dans la mesure où ce niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

ARTICLE 1UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La couverture peut être à plusieurs versants de pente comprise entre 27 et 35% ; certaines toitures en terrasse peuvent être autorisées ; les pentes de la toiture doivent être conformes à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les murs pleins peuvent être autorisés. Dans ce cas, ils doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour les façades de la construction correspondante.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE 1UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement par logement ;
- **pour les constructions à usages commerciaux, artisanaux, de bureaux et de services** : une place pour 40 m² de SHON ;

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

ARTICLE 1UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En 1UZa : Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

En 1UZb : Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 5% de la superficie de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON globale de la zone 1UZ est fixée à 7 215 m², soit :

- Pour la zone UZa, 3 415 m² ;
- Pour la zone UZb, 3 800 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UZ

Caractère de la zone

La zone 2UZ correspond à une zone d'habitat, d'artisanat, de commerce et d'équipements hôteliers et résidences de tourisme.

Il s'agit de la ZAC du Parc d'activités Marines.

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

ARTICLE 2UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions à usage industriel et agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage.

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

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

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Tout accès direct à la RD98 est strictement interdit en dehors des carrefours aménagés.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 4 m de large.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE 2UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- de 35 m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation ;
- de 25 m de l'axe de la RD559 pour les autres constructions.

ARTICLE 2UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 2UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur doit être mesurée à partir du point 0.00 N.G.F.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 17,10 m N.G.F. sachant que la cote du terrain naturel hors d'eau est à environ 2,50 m N.G.F.

Dans tous les cas, se reporter au plan annexé au présent règlement.

ARTICLE 2UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,60 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE 2UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie ou de résidence de tourisme** : une place de stationnement par logement ou chambre pour les 25 premiers, puis 0,5 par logement ou chambre supplémentaire ;
- **pour les constructions à usages de commerces, de bureaux et de services** : une place de stationnement pour 40 m² de SHON ;

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

ARTICLE 2UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON globale de la zone 2UZ est fixée à 31 934 m².

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Négresse, non urbanisé malgré la présence de divers bâtiments ouvrages et équipements sportifs. Cette zone est réservée à l'implantation d'activités tertiaires de haute valeur ajoutée y compris d'enseignement et de formation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).

2.3. Les affouillements et exhaussements définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une partie du territoire insuffisamment desservie ou non desservie par les équipements publics sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur organisé réservé à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- 2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).
- 2.3. Les affouillements et exhaussements définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Grand Pont, destiné à accueillir une plate-forme multimodale et des activités liées à la mer.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

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

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU 2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

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

Dans la zone A, certains bâtiments agricoles identifiés au PLU peuvent, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Ap correspondant au secteur agricole sensible sur le plan paysager.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. Règles générales (hors secteur Ap)

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - Les bâtiments techniques et d'exploitation ;
 - Les constructions à usage d'habitation dont la SHON maximale autorisée est de 300 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment d'exploitation ;
 - La transformation, l'extension ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions à usage d'habitation existantes ;
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes à l'habitation sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation ;
 - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Les installations classées directement liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole ;
- Les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

2.2. En secteur Ap

Uniquement les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

2.3. Le bâti patrimonial en zone agricole

Conformément à l'article R 123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître « dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- Le château de Trémouriès ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières ;
- Le domaine de la Giscle.

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'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, etc. ;
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée ;
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des eaux résiduaires celles-ci peuvent être soumises à un traitement particulier avant rejet. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, Il sera réalisé des aménagements nécessaires pour faciliter l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, etc.) doivent être le plus discret possible en étant soit enterrés, soit incorporés aux constructions et les aménagements.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

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

7.1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique ;
- pour les ouvrages et équipements publics nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant, excavé ou remblayé jusqu'à l'égout des couvertures.
- Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé.

10.2. Hauteur absolue

a) Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa ci-dessus ; la hauteur au faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

b) Les bâtiments d'exploitation

La hauteur absolue des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 9 m.

10.3. Ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Couverture et pente de toit

Les matériaux de couverture doivent être d'une couleur conforme aux indications contenues dans le nuancier consultable en mairie.

11.3. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois et fausses briques) ainsi que l'emploi à nu des matériaux préfabriqués ou destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux, plâtre, briques creuses, agglomérés, tôle ondulée) sont interdits.

11.4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.5. Enseignes

Les projets d'enseignes et de panneaux publicitaires devront faire l'objet d'une autorisation du Maire au vu d'un dossier présentant le sujet, le graphisme, l'implantation, la couleur, les matériaux et les dimensions respectant le règlement communal en date du 6 juin 1994.

Tous panneaux et enseignes publicitaires sur les toitures sont interdits.

11.6. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE A 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Les implantations et les volumes des constructions et aménagements autorisés découlent de l'application des articles A 6, A 7 et A 10.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

La zone N comporte 8 secteurs :

- Le secteur Nt situé à Portonfus ou existe le centre de séminaire de Trimurti ;
- Le secteur Nc situé à Grenouille qui correspond à l'implantation d'un camping caravanning ;
- Le secteur Nca situé au quartier les Crottes qui correspond à un site de gardiennage de caravanes ;
- Le secteur Nci situé à Vausseruègne pour l'extension du nouveau cimetière ;
- Le secteur Nd situé à Valensole ou existe un centre de traitement et de recyclage de déchets inertes ;
- Le secteur Né situé aux Pasquiers qui correspond à l'implantation d'un équipement destiné au traitement de la ressource en eau ;
- Le secteur Nedf situé à Font Mourier qui accueille des équipements destinés au transport et à la distribution de l'électricité ;
- Le secteur Nj situé à Vausseruègne qui accueille des jardins familiaux.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 ;
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, prévue à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée dans la zone.

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

2.1. En zone N

Les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

Les extensions, restaurations et améliorations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une SHON initiale au moins égale à 50 m² ainsi que les bâtiments remarquables identifiés aux documents graphiques et à l'article 19 des dispositions générales.

Les piscines non couvertes ainsi que les annexes non contiguës à l'habitation telles que les abris de jardin, garages, pool house à l'exclusion des pièces habitables et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa C du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.2. Pour les secteurs Nc, Nca, Nt, Nedf, Né, Nj, Nd, Nci,

Dans le secteur Nt :

L'extension, la restauration et l'aménagement du centre de séminaire de Trimurti.

Dans les secteurs Nci, Né, Nj et Nedf :

Seuls sont admis les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur Nd :

Sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité de traitement de déchets à l'exclusion des bâtiments.

Dans le secteur Nca :

Sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité de gardiennage de caravanes à l'exclusion des bâtiments.

Dans le secteur Nc :

L'activité de l'hôtellerie de plein air destinée à l'accueil des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir, d'habitation légère de loisir dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 35 m².

Le nombre d'habitation légère de loisirs dépassant 35 m² peut être admis dans la limite de 20 % des emplacements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, Il sera réalisé des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, etc.) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- en bordure des voies internes à des opérations privées d'aménagement.

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

7.1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant, excavé ou remblayé jusqu'à l'égout des couvertures ;
- Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé ;
- Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés ;
- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal ;
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

10.2. Hauteur absolue

a) Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa ci-dessus ; la hauteur au faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

b) autres bâtiments

La hauteur absolue des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 8 m.

10.3. Ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

L'extension des habitations autorisées dans la zone est limitée à 30% sans pouvoir excéder 250 m² de SHON totale après extension.

Pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques et mentionnés à l'article 19 des dispositions générales, l'extension est limitée à 15 % de la SHOB existante.

Indépendamment des dispositions précédentes, les annexes non contiguës à l'habitation sont limitées à une par unité foncière et à une surface de 20 m² de SHOB.

Pour le secteur Nt de Trimurti :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,04.

Pour le secteur Nc de l'Argentière :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,020.

Il n'est pas fixé de COS pour la zone N et pour les secteurs Nca, Nci, Nd, Né, Nedf et Nj.

Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation en zone N et qui sont identifiées au plan peuvent être rénovées dans le respect des dispositions de la zone.

Document réalisé par

sdp.conseils

62, Carraire des Rouguières Basses
13 122 Ventabren