

Commune d'OPIO
Département des ALPES-
MARITIMES



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°3

2/ REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2012
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 31 mars 2015
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 7 mars 2017
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27 février 2018
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 24 septembre 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
ANNEXE	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	37
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	42
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	46
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	53

Dispositions générales

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de OPIO

ARTICLE II PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme les articles R111-2 à 20 du CU
- 2 - Les articles L.101-1 et L.101-2 du CU, qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3 - Les périmètres visés à l'article R.151-52 et R.151-53 du CU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4 - Les articles L.102-13, L. 153-11, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 - L'article L.421-4 du CU, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.151-43 du CU. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.
- 7 - Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- les zones Urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- les zones A Urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».
- les zones Agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
- les zones Naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Le territoire est concerné par les risques :

- incendie et feux de forêt et fait l'objet d'un PPRif figurant dans les pièces annexes
- inondation : une carte d'aléa figure dans les pièces annexes
- mouvement de terrain : une carte d'aléa figure dans les pièces annexes

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du PLU.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules peuvent être admises les adaptations mineures conformes aux dispositions de l'article L. 152-3 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 d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE V PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-15 du code de l'urbanisme), sauf prescriptions contraires figurant dans un plan de prévention des risques naturels opposable.

ARTICLE VI PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régionale de la sous-direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de PACA dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les zones d'intérêt archéologique communales sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.

ARTICLE VII PATRIMOINE

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à permis de démolir.

Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Les EVP identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés.

Dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre,

Dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

Les Espaces Verts Modulables (EVM)

Les EVM, visent aussi à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole mais de manière moins figée, ils peuvent être compensés et restitués sur le terrain même de l'opération.

En l'absence de compensation, sont admis dans les EVM :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les clôtures,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne,
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...),

Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée à 90% sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut, sont alors admis :

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

ARTICLE VIII HABITAT AIDE

Les secteurs dans lesquels un pourcentage minimum des futurs programmes de logements devra correspondre à des logements locatifs et notamment sociaux (au titre de la Loi Engagement National pour le Logement - ENL) sont indiqués dans au plan de zonage en tant que servitude de mixité sociale.

ARTICLE IX PROTECTION DES VALLONS

Toute construction est interdite dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des vallons.

ARTICLE X DECLARATION PREALABLE

En cas de division de propriété foncière non soumise à permis d'aménager une déclaration préalable est obligatoire (délibération du 4 mars 2009).

ARTICLE XI ETUDE HYDROGEOLOGIQUE RELATIVES À L'ASSAINISSEMENT

Une étude hydrogéologique préalable avec prescriptions pour la réalisation du système d'assainissement autonome devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE XII ETUDE HYDROGEOLOGIQUE RELATIVES AUX DEBLAIS

Des dérogations ponctuelles peuvent être accordées si une étude hydrogéologique prouvant la nécessité de déblayer à plus de 1,5m est fournie au dépôt du permis de construire.

ARTICLE XIII ALEA INONDATION

Dans les secteurs indiqués en annexe du présent PLU les déblais/remblais sont interdits. Par ailleurs, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE XIV OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans les différents zones du PLU. En raison de leurs caractéristiques techniques particulières, des adaptations des dispositions des articles 6 à 11 des zones du PLU concernées pourront être admises.

Sont notamment concernées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques...).

ARTICLE XV ALEA GYPSE EN SOUS-SOL ET INONDATION

Il est préconisé :

- dans les secteurs soumis à l'aléa gypse en sous-sol (Cf. annexe 6.3.b du PLU), la réalisation d'une étude géotechnique préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme
- dans les secteurs soumis à l'aléa inondation (Cf. annexes 6.3.c et 6.3.d du PLU), la réalisation d'une étude hydraulique préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE XVI ZONE D'EXPANSION DE CRUES

La zone d'expansion des crues est un espace nature ou aménagé ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Une ZEC est repérée sur le document graphique en bleu.

Dans celle-ci, les nouvelles constructions devront être surélevées de 50 cm par rapport au sol naturel avant travaux.

Dans cette zone, toute autorisation d'urbanisme doit être annexée d'une étude hydrogéologique préalable permettant de déterminer l'absence de risques sur le terrain faisant l'objet de la demande.

ARTICLE XVI SERVITUDES DE LOCALISATION

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le document graphique du règlement délimite des parties de terrains sur lesquelles est prévue la réalisation d'un cheminement doux.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la Commune.

LEXIQUE

DEFINITIONS

- ✓ **Entreprise artisanale** : Le secteur économique de l'artisanat se définit en fonction de l'activité exercée, de la taille de l'entreprise (moins de 10 salariés au moment de la création) et de la qualification du chef d'entreprise (les personnes justifiant de titre d'artisan, maître artisan ou artisan d'art continuent de devoir s'immatriculer au RM quelle que soit la taille de l'entreprise). Il doit s'agir d'une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service dont la liste a été précisée par décret du 2 avril 1998.
La notion d'intervention sur le produit conditionne dont l'appartenance au secteur de l'artisanat et ce quel que soit la forme juridique de l'entreprise. Ce qui implique qu'il existe 4 grands secteurs dans l'artisanat : le bâtiment, l'alimentation (métiers de bouche), les services et la production.
Cela regroupe ainsi des activités dont les besoins en locaux répondent à une logique de stockage, ainsi que des entreprises dont les locaux prennent la forme d'ateliers de fabrication et/ou de vitrines. (source : CMA Alpes-Maritimes).
- ✓ **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été..), des piscines et des terrasses surélevées couvertes ou non (à l'exception des terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,6 m).

Pour les piscines en UBc, UBc1 et UBd, la construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.
- ✓ **Hauteur**: La hauteur est mesurée verticalement, à partir du terrain existant ou excavé, entre le point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout ou le faîtage le plus haut.

Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial
Par sol excavé on entend le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- ✓ **ICPE** : installation classée pour la protection de l'environnement
- ✓ **Limites séparatives** : indiquées aux articles 7 de chaque zone, elles correspondent aux limites de parcelles, à l'exception de celles constituant l'alignement (limite avec le domaine public - implantation des constructions réglementé aux articles 6). Si une parcelle se situe à cheval sur plusieurs zones ou secteurs du PLU, les dispositions de l'article 7 des zones/secteurs concerné(s) s'appliquent le long de la limite séparant ces zones/secteurs.
- ✓ **Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.
- ✓ **Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.
- ✓ **Volume habitable** : Il s'agit d'un volume pouvant recevoir plusieurs logements mais qui disposent d'un accès commun sur la voie publique et d'une partie commune de distribution interne.

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la Zone UA

La zone UA correspond au vieux village. Il s'agit d'une zone urbaine continue.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UA.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage artisanal, d'industrie, d'entrepôt de commerces hormis celles visées à l'article UA2
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- Les caravanes et camping-cars isolés
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UA2
- Les serres
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet sont interdits
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2 - La démolition des constructions sans permis de démolir

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce (dont les restaurants) sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200m² de surface de plancher (à l'exception des restaurants qui ne sont pas limités par cette disposition).
- Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau.

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

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention avec limiteur de débit. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent s'implanter à l'alignement avec une tolérance de 50cm de retrait.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'extension réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement, dans un souci de continuité urbaine.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieur à 4m.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fonds de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

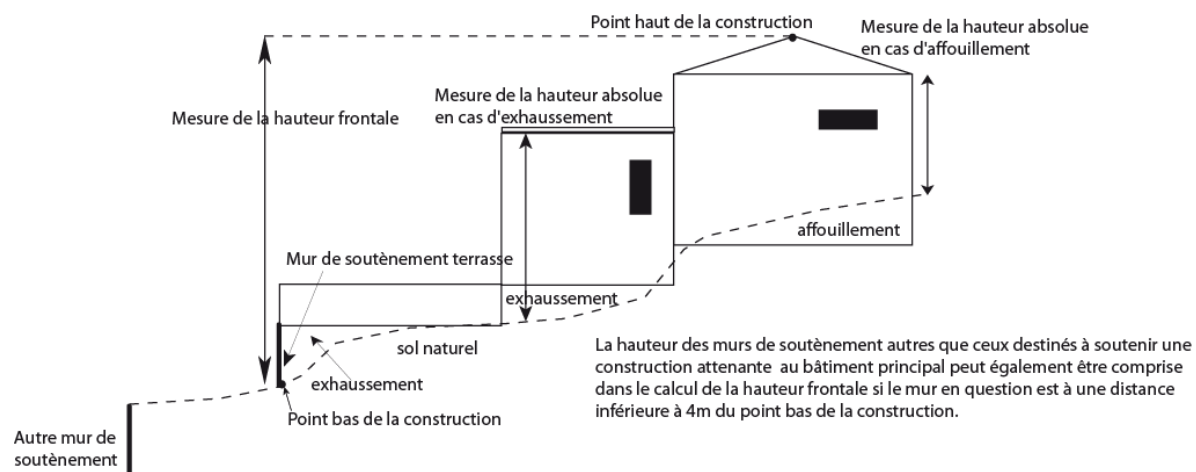
ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe ou à défaut voisin le plus élevé.

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

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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

Les façades

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

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle ainsi que les enduits à la chaux et au sable de carrière frottassés fin ou lissés sont admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement et l'utilisation du ciment sont interdits.

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

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

Les caissons lumineux sont interdits Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement, elles seront en cuivre ou en zinc à l'exclusion de tout autre matériau.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et équipés de volets à lames.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

Coloration

Les murs et enduits seront teintés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peint. L'emploi du vernis est interdit.

Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5% maxi entre la voie et le portail

Les ouvertures

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

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1^{er} étage (2^o niveau) et sur une profondeur maximale de 90cm.

Les saillants de toiture seront constitués d'une génoise à deux rangs sans mortier apparent.

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

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

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

Les toitures

Les toitures seront obligatoirement à 2 pans (gouttereau sur rue), la pente sera comprise entre 27% et 33% ; toute toiture terrasse est interdite ; les couvertures doivent être en tuile canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

Les lucarnes et chiens assis sont interdits; les tabatières d'accès au toit sont autorisées

Superstructures

Toute super structure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simples, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques devront être intégrés aux combles, ou dissimulés.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

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

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie. Les caissons lumineux sont interdits.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils sont totalement interdits dans la zone

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les deux roues, il sera prévu une place par logement, dont 50% à destination des vélos.
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les hôtels : 1,5 places de stationnement par chambre. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les restaurants : 2 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé ou à verser une participation conformément l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés et espaces verts protégés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Les plantations existantes doivent être maintenues toutefois dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés soit remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traités en espaces verts

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la Zone UB

La zone UB correspond à la seconde centralité d'Opio. Zone mixte, ce secteur a pour vocation de se densifier. La zone est constituée de 5 secteurs :

- secteur UBa qui permet l'accueil de commerces, de bureaux et de logements, secteur gabaritaire
- secteur UBb qui permet un habitat sous forme de petits collectifs
- secteur UBc qui permette un habitat individuel densifié
- Secteur UBc1 correspondant au secteur en assainissement non collectif
- secteur UBd qui permet un habitat sous forme de petits collectifs

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En **UBa** sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les constructions à usage à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes et camping cars isolés
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UB2
- Les installations classées soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement, à l'exception de celles visées à l'article UB2
- Les serres
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2
- La démolition des constructions sans permis de démolir

Dans le secteur **UBb**, **UBc**, **UBc1** et **UBd** sont également interdites :

- Les constructions à usage de commerce et de bureaux hormis celles visées à l'article UB2

ARTICLE UB.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UB, UBa, UBb, UBc et UBd, des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m². Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions enterrées à usage de stationnement à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

En UBc et UBc1, sont également autorisés sous conditions :

- Les aménagements de commerces existants ou les changements de destination à usage de commerce sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200m² de surface totale de plancher hors œuvre nette
- Les installations classées soumises à déclaration et les activités artisanales, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.

En UBa les rez de chaussée « des ensembles immobiliers » donnant sur un espace public central (place...) seront exclusivement réservés à des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

Les impasses privées seront limitées à 60 m de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5% sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

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

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

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté. Pour les installations classées autorisées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs UBc1 : En l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Le raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées de lavage des piscines est strictement interdit, que ce soit pour les vidanges ou pour le lavage des filtres.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m² de surface imperméabilisée.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15m de l'axe des RD et à 10 mètres de l'axe des autres voies sauf en UBd où toutes les constructions devront s'implanter en dehors de la bande d'EVP. En UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone inscrit au document graphique.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscines, etc ...) doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

En UBa, secteur gabaritaire, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone inscrit au document graphique.

Dans le seul secteur UBd, les piscines peuvent néanmoins s'implanter jusqu'à 2m des limites séparatives.

Des implantations en limite séparative peuvent être admises dans le cas d'une construction adossée à une construction déjà existante sur le fond voisin ou en extension d'une construction déjà construite en limite à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

UBa : L'emprise au sol est fixée à 45% de la surface du terrain

UBb : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% de la surface du terrain uniquement pour la réalisation des annexes et piscines.

UBc et UBc1 : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Dans ces secteurs hormis le périmètre correspondant à la SMS n°3, la construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

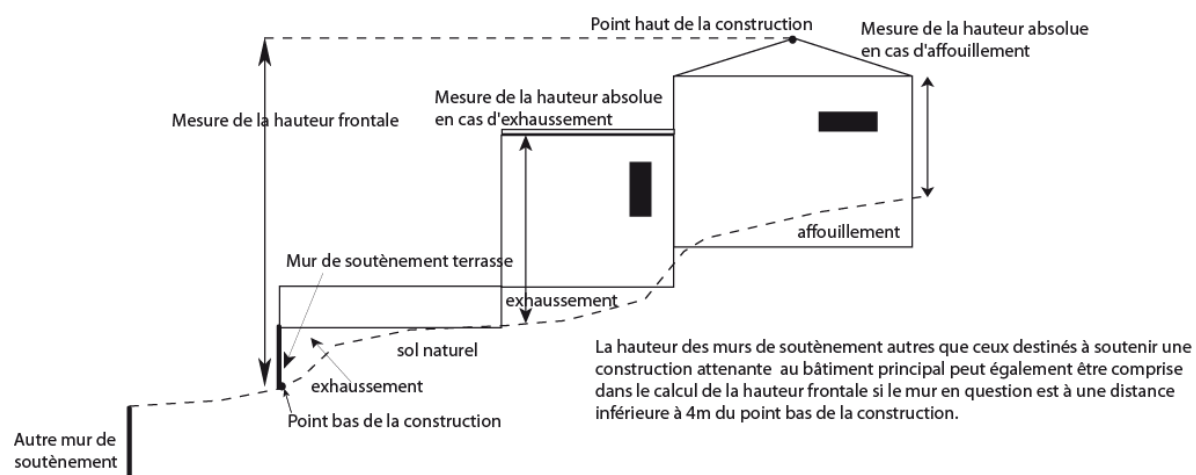
UBd : 8%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. La construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le cas où la piscine a une surface égale ou supérieure à 35m², elle comptabilise de l'emprise au sol sur la surface totale de la piscine.

ARTICLE UB.1 0 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

En UBa la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

- à 10,5 m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 12m au faîtage,
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 12m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En UBb la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

- à 9 m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 10,5m au faîtage,
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 12m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs UBa et UBb les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière

En UBc et UBc1 la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

- 6m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 7,5m au faîtage.
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 8 m à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En UBd la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à

- 6m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 7,5m au faîtage
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes

Dans les secteurs UBd les constructions en R+1 sont limitées au deux tiers de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière

Servitude de vue

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur au faîtage des constructions à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur des clôtures à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

ARTICLE UB.11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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

Les annexes isolées devront avoir une similarité d'aspect avec les constructions principales.

Les façades

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

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle ainsi que les enduits à la chaux et au sable de carrière frottés fin ou lissés sont admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement et l'utilisation du ciment sont interdits.

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

Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

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

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement, elles seront en cuivre ou en zinc à l'exclusion de tout autre matériau.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et équipés de volets à lames.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

Les ouvertures

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

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes ou des volets roulants, à l'exclusion des volets brisés. Les persiennes seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les coffres de volets roulants seront impérativement intérieurs

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1^{er} étage (2^o niveau) et sur une profondeur maximale de 90cm.

Les toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.. Elles peuvent être végétalisées.

Superstructures

Toute superstructure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques devront être intégrés aux combles, ou dissimulés.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

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

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie. Les caissons lumineux sont interdits.

Coloration

Les murs et enduits seront tentés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit..

Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5% maxi entre la voie et le portail

Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Pour les constructions neuves, ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions

Sur les constructions existantes, ils ne pourront pas être installés en superposition, ils devront être intégrés dans les toitures.

Les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire seront autorisés.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. . Pour les deux roues, il sera prévu une place par logement dont 50% à destination des vélos
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher dont 30% à destination des vélos
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de vente. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher
- pour les restaurants : 2 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé ou à verser une participation conformément l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues toutefois dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés soit remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traités en espaces verts

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés dans les EVP.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la Zone UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires récentes. La zone est constituée de 7 secteurs

- Secteur UC secteur courant
- Secteurs UCp, UCp1 correspondant à un secteur sensible en terme de paysage.
- Secteur UCh correspondant à un secteur de développement hôtelier.
- Secteur UC1 et UCp1 correspondant au secteur en assainissement non collectif
- Secteur UC2 correspondant à un des secteurs en limite avec Valbonne
- Secteur UC3 correspondant aux secteurs d'activités commerciales et agricoles existantes

NB : en vertu de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet de division mais à chaque lot issu de la division

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UC.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone à sont interdites :

- Les constructions à usage hôtelier à l'exception des secteurs UCh
- Les constructions à usage artisanal, de commerces, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière excepté en secteur UC3
- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes et camping-cars isolées
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UC2
- Les serres hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet sont interdits ainsi que les abris métalliques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol hormis ceux visés à l'article UC2
- La démolition des constructions sans permis de démolir

ARTICLE UC.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division (un volume habitable peut néanmoins contenir plusieurs logements).
- Il ne peut être accepté qu'une annexe non contiguë à l'habitation par unité foncière. La contiguïté est admise lorsqu'il y a au moins un mur mitoyen à une façade existante du bâtiment.
- Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UC3, les constructions existantes et leurs extensions destinées à usage de commerce ou de service existants ou créés par changement de destination, ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Pour les divisions foncières, des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m² en UC et supérieure à 5000 en UC1/ UCp/ UCp1
- Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver la surface minimum pour l'épandage préconisée par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier, mutualiser les accès et la desserte interne, mutualiser les espaces pouvant être collectifs du type local pour le tri des déchets
- Les constructions enterrées à usage de stationnement sont autorisées à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Seuls les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations sont autorisés dans la zone.
- L'extension des ICPE existantes est autorisée dans la limite de 20% des constructions existantes avant l'approbation du PLU
- En UC3, sont autorisées les constructions destinées à la restructuration des activités commerciales et agricoles existantes avant l'approbation du PLU.
- En UCh seules sont autorisées les constructions à usage hôtelier destinées à l'accueil touristique
- En UC, UC1, UCp UCp1 les bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient inclus dans le volume de l'habitation et qu'ils ne représentent pas une surface de plancher de plus 10% de la surface de plancher de l'habitation.
- Les serres existantes peuvent réhabilitée sans augmentation de volume ni d'emprise au sol.
- Les ICPE sont autorisées par le PLU au droit de la zone concernée par le Moulin de la Brague.

Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

- dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13.

ARTICLE UC.3 -ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur. Les impasses privées seront limitées à 60 mètres de long sauf si elles sont équipées d'une aire de retournement réglementaire.

Tous les accès privés donnant sur une voie publique ne devront pas excéder une pente de 5% sur une longueur minimum de 5 mètres depuis la voie publique.

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

Toute opération n'aura qu'un seul accès sur les voies publiques, il en va de même pour les divisions foncières et sur terrains nus, et ce quel que soit le nombre de lots créés.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous, pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Dans les secteurs UC1, UCp1 en l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

Le raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées de lavage des piscines est strictement interdit, que ce soit pour les vidanges ou pour le lavage des filtres.

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m² de surface imperméabilisée.

En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Article UC.5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies et 15m de l'axe des RD.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine,...) doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh où la distance minimale est de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par exception, les extensions des bâtiments existants doivent respecter une distance minimale de :

- 5m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UC et UC1.
- 10m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh.

Des implantations en limite séparatives peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En UCp, UCp1 la distance entre deux constructions hors annexe sur une même unité foncière est au minimum de 10 m.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

En UCp, UCp1 elle est fixée à 12%

En UC et UC1 elle est fixée à 14%

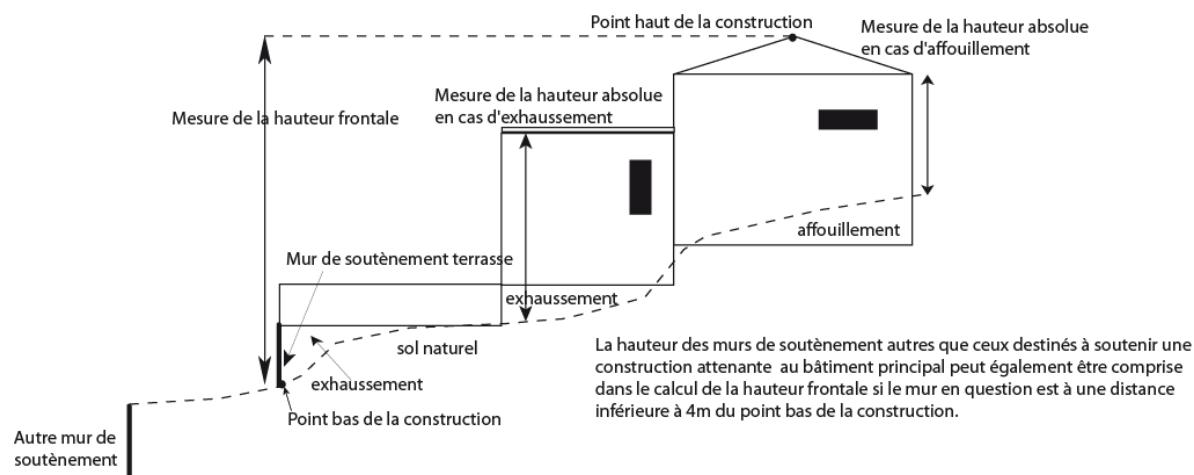
En UC2 elle est fixée à 17%

En UC3 elle est fixée 14% pour l'habitat ou 25% pour les commerces et activités agricoles autorisées

En UCh et elle est fixée à 30%

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

Pour rappel, dans la zone d'expansion des crues, les nouvelles constructions devront être surélevées de 50 cm par rapport au sol naturel avant travaux.

Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh, UCp et UCp1), la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

-3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage pour une toiture en pente.

-3,5m à l'égout du toit et 4m à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Par dérogation, si l'emprise au sol est supérieure à 140m², la hauteur maximale des constructions s'élève à :

-6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, dans le cas d'une toiture en pente.

-6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les annexes en toiture terrasse doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère. Les annexes en toiture en pente doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 4m au faitage.

En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage. En UCh, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

En UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation en UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m².

Servitude de vue

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur au faitage des constructions à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

En contrebas des secteurs de point de vue figurés sur le plan de zonage la hauteur des clôtures à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

ARTICLE UC.11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions :

Elles doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux. Les soutènements seront constitués ou parementés de pierres du pays et recevront des plantations.

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale.

Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les constructions bois sont autorisées sauf impossibilité liée au règlement du PPRIF. Les bardages bois doivent rester ponctuels et doivent être obligatoirement enduits.

Les façades :

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

Les longueurs de façades sont limitées à des tranches de 20m maximum sans décroché.

Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

Les bardages en bois doivent avoir un aspect bois naturel.

Les toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Elles pourront être exceptionnellement à 4 pans selon les proportions architecturales de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions. Elles peuvent être végétalisées. Elles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les ouvertures

Pour les constructions traditionnelles, elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Pour les constructions contemporaines, elles pourront être composées de baies vitrées plus larges que hautes.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois pour les constructions traditionnelles. Les constructions contemporaines pourront comporter des menuiseries en PVC ou aluminium tout en étant en harmonie avec le style architectural global de la construction.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques seront préférentiellement intégrées aux combles.

Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs de clôtures en limites séparatives sont limités à 1,80m. Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5% maxi entre la voie et le portail

Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Dans la zone UC :

- les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.
- Pour les constructions neuves, ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions,
- Sur les constructions existantes, ils ne pourront pas être installés en superposition, ils devront être intégrés dans les toitures.

En UCp, UCp1 et UCh, seuls les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire seront autorisés.

Les locaux commerciaux

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Le stationnement commandé (places en enfilade nécessitant la manœuvre préalable d'un véhicule) n'est pas autorisé.

Pour des motifs d'intégration paysagère (réduction des impacts visuels du stationnement), un maximum de 25% de la superficie des places de stationnement exigée peut être réalisée à l'air libre, en dehors d'une construction à usage de garage.

Dans les secteurs UC, UCp, UCp1, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le secteur UCh : 1,5 place par chambre d'hébergement hôtelier ou touristique

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UC.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

Tous les déblais sont limités à 1,5m quelle que soit l'utilisation du sol. Néanmoins, ils peuvent être supérieurs sur une surface de 25m² pour la création de caves. Les remblais sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1m. Les enrochements sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone UC, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80% de la surface des lots ou unités foncières.

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

Les oliviers existants doivent être maintenus au maximum. Chaque sujet supprimé devra être transplanté ou remplacé par un olivier d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm.

Les interventions sur les structures en restanques doivent être exceptionnelles et doivent faire l'objet d'un permis de construire si elles sont modifiées de plus de 70cm de l'existant. Le permis de construire n'est pas obligatoire si elles sont refaites à l'identique. Par ailleurs, une restanque ne peut pas mesurer plus de 1,80m de hauteur.

Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Les EVP identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés

Dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre,

Dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

Les Espaces Verts Modulables (EVM)

Les EVM, visent aussi à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole mais de manière moins figée, ils peuvent être compensés et restitués sur le terrain même de l'opération.

En l'absence de compensation, sont admis dans les EVM :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les clôtures,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne,
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...),

Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée à 90% sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut, sont alors admis :

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

ARTICLE UC.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la Zone UE

La zone UE correspond à l'espace réservé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UE.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UE2 sont interdites.

ARTICLE UE.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Seuls sont autorisés

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans la limite de 80m² de surface de plancher

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

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

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

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m² de surface imperméabilisée.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement des RD et 10 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

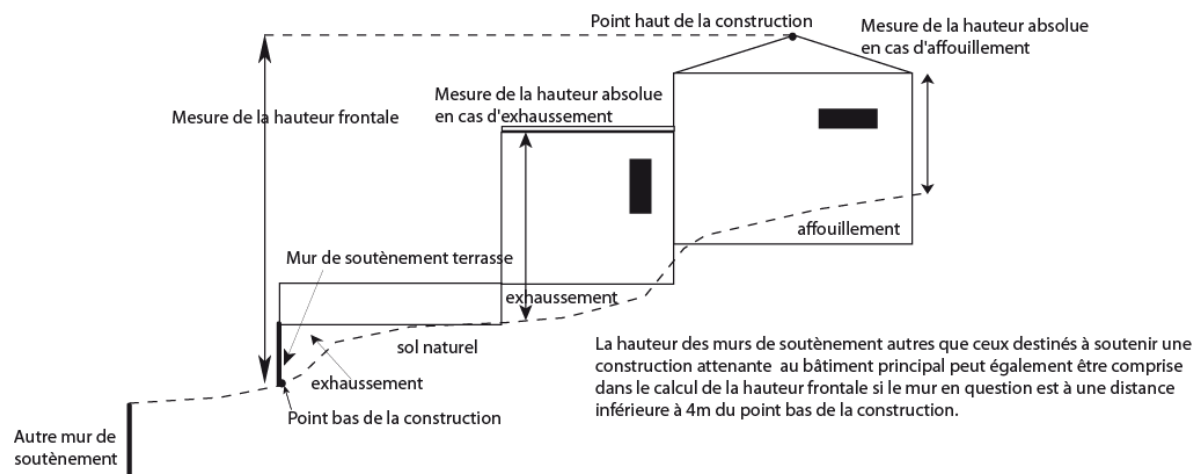
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à 50% maximum

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

La hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 9 m à l'égout du toit et 10,5m au faîtage.

ARTICLE UE.11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les annexes isolées devront avoir une similarité d'aspect avec les constructions principales.

Les façades

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

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement, elles seront en cuivre ou en zinc à l'exclusion de tout autre matériau.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et équipés de volets à lames.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

Les toitures

Elles seront à un ou 2 pans, la pente sera comprise entre 27 et 33% ; les couvertures seront en tuiles canal de couleur terre cuite naturelle.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment... Elles peuvent être végétalisées.

Superstructures

Toute superstructure au-delà de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de formes simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

Les antennes TV ou paraboliques, les VMC et autres éléments techniques seront intégrées aux combles.

Coloration

Les murs et enduits seront tentés dans la masse, ou la dernière couche pourra recevoir un badigeon de chaux grasse.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints. L'emploi du vernis est interdit...

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

Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur voies publiques ou privées comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 50 cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, ou de ferronneries. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux. Les brise vue ou brise vent en matière synthétiques sont totalement interdits

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Afin de ne pas gêner la circulation les portails doivent être implantés au minimum à 5m de l'alignement ou de la limite du domaine public, dans le cas d'une ouverture vers l'intérieur et 7 m minimum dans le cas d'une ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'accès en pente, il devra être ménagé une plate-forme d'au moins 5 mètres avec une pente de 5% maxi entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5 mètres à 45° sera ménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions.

Enseignes

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les aires de stationnement à créer doivent être proportionnées à l'activité et l'usage des constructions sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 30m² de surface de plancher.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les espaces verts collectifs devront couvrir au moins 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la Zone UZ

La zone UZ correspond à l'espace réservé pour les activités économiques elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UZA dédié aux activités artisanales et tertiaires et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Le secteur UZB dédié à une résidence seniors et de services et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UZ.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En UZA sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UZ2
- Les installations classées hormis celles mentionnées à l'article UZ2
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions à usage d'entrepôt hormis celles mentionnées à l'article UZ2
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes et camping cars isolées
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UZ2
- Les serres
- Les affouillement du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ2
- La démolition des constructions sans permis de démolir

En UZB est interdite toute autre occupation que celle visée à l'article UZ2.

ARTICLE UZ.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UZA sont autorisés :

- Les installations classées uniquement soumises à déclaration, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone.
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient clos et couverts.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans la limite de 80 m² de surface de plancher et dans la limite de 1 logement par opération d'ensemble.
- Les affouillements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi qu'à leur desserte.

En UZA et UZB :

- Les constructions autorisées devront être édifiées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble

En UZB sont autorisées :

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient liées aux résidences seniors avec services ainsi que les constructions à usage de stationnement en lien avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les constructions liées aux activités artisanales.

ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il n'y aura qu'une seule entrée / sortie ou une entrée et une sortie sur la voie publique départementale pour chaque secteur.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4m si elle dessert un lot et à 6m si elle dessert plusieurs lots.

ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m² de surface imperméabilisée.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement des RD et 10 mètres de l'axe des autres voies

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 5m.

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

Sans objet.

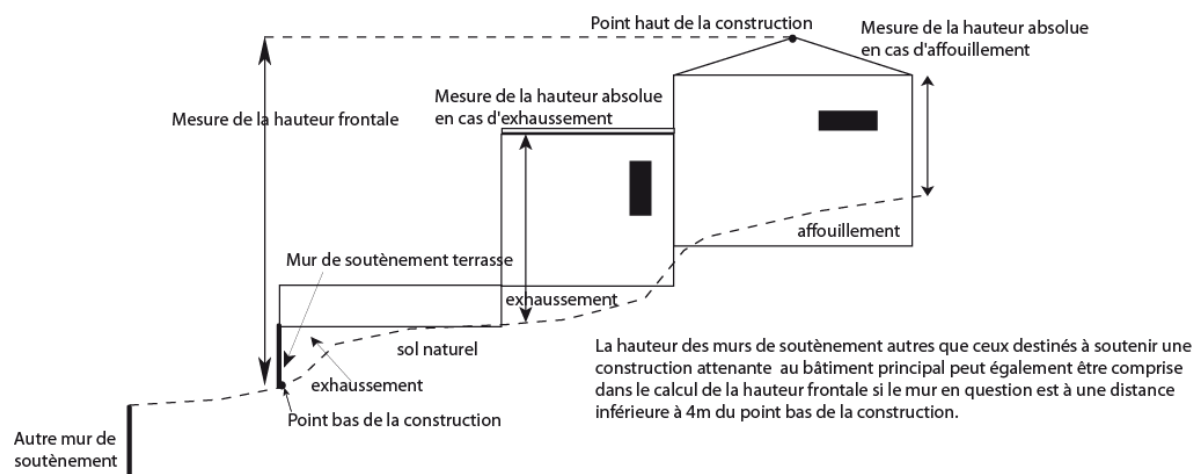
ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL

En UZA et UZB, elle est fixée à 35% maximum.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point du plancher le plus bas et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

La hauteur frontale sera mesurée à + 0,30m du point le plus haut de l'emprise de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

En UZa, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m à l'égout du toit.

En UZb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m (R+3) à condition que la façade du 3ème soit réalisée en retrait des façades des niveaux inférieurs de l'immeuble. L'angle choisi sera de 60° maximum au nu de la façade du niveau inférieur. Tout débord de toiture ou casquette ne devra pas dépasser l'angle résultant des 60°.

La hauteur frontale sera mesurée à + 0,30m du point le plus haut de l'emprise de la construction.

ARTICLE UZ.11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

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

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur rue comprendront des murs bahut enduits ou en pierre avec une hauteur de 70cm maximum par rapport au sol naturel. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois. La hauteur totale de l'ensemble n'excède pas 2m. Ils sont obligatoirement doublés d'écrans végétaux.

Les murs bahut ne sont pas obligatoires pour les clôtures en limites séparatives.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions.

Enseignes

Les enseignes seront soumises à avis de l'ABF et devront faire l'objet d'une approbation préalable par la mairie.

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est exigé :

- pour les établissements artisanaux et industriels, 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher dont 30% à destination des vélos
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher dont 30% à destination des vélos
- Pour les résidences seniors et de services : 0,5 places de stationnement par appartement et le stationnement lié au fonctionnement de la résidence.
- pour les restaurants : 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant. Pour les deux roues, il sera prévu une place pour 100 m² de surface de plancher dont 30% à destination des vélos
- pour les logements de gardien : une place par logement

ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La zone de 15 mètres comprise entre la RD et les constructions devra être complètement arborée. Les aires de stationnement sont autorisées dans la bande de recul à condition d'être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts collectifs devront couvrir au moins 10% de l'unité foncière.

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la Zone UT

Il s'agit de la zone touristique composée notamment du Club Med.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT2 sont interdites.

ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UTa : sont autorisées les constructions à usage de stationnement, d'accueil et de gardiennage, d'équipements sportifs et leurs annexes, d'équipements collectifs et leurs annexes

En UTb sont autorisés :

- les constructions à usage d'hébergement, de loisirs, d'accueil et d'équipement touristique, de stationnement
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat liés à l'activité touristique
- les constructions à usage de bureaux et services liés aux activités de la zone

En UTc : sont autorisés les constructions à usage de sport, de jeux ; de loisirs et d'animation

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il n'y aura qu'un seul accès sur la voie publique pour l'ensemble de la zone

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

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

ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, d'eau potable sous, pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

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, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de 70L/m² de surface imperméabilisée.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

UTa:10%

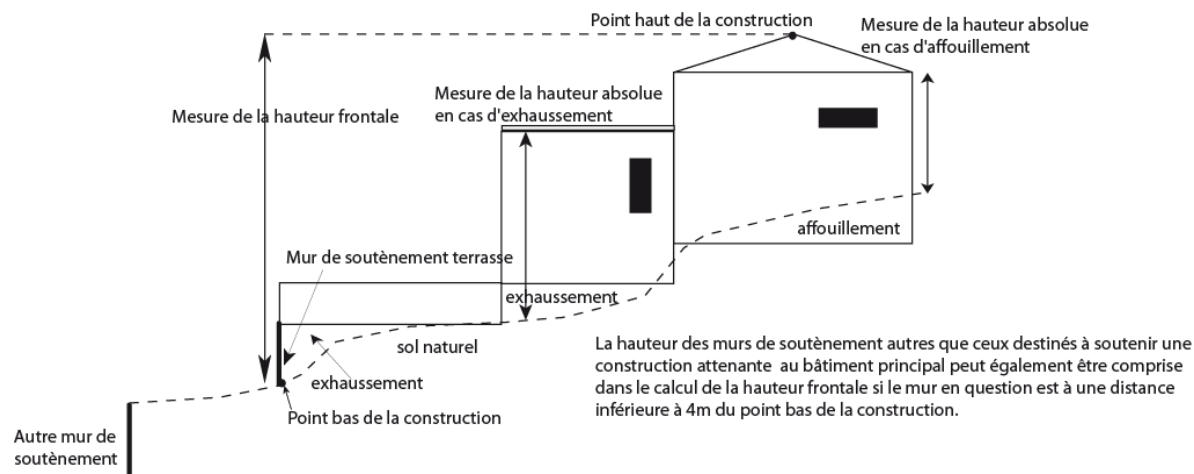
UTb : 80%

UTc : 1%

ARTICLE UT.10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

En UTa la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit.

En UTb la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit avec possibilité de construire jusqu'à 12m sur 60% de l'emprise du sol des bâtiments et jusqu'à 18,5m sur 35% d'emprise au sol.

En UTc la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 7m à l'égout du toit.

ARTICLE UT.11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

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

ARTICLE UT.12- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la Zone 2AU

Il est créé 4 secteurs destinés à l'urbanisation future lorsque les équipements seront suffisants :

2 AU Ba secteur La Brague zone à vocation mixte habitat commerce service

2 AU secteurs Taméyé, Vallon du Saut et Louisiane à vocation d'habitat

Il s'agit de zone qui devront faire l'objet d'une modification ou révision du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1 AU 2

ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions du bâti existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante en 2AUBa et 2AU avant l'approbation du PLU

ARTICLE 2 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2 AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE 2 AU.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 5m.

ARTICLE 2 AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un recul de 5m.

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

Sans objet

ARTICLE 2 AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Sans objet

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU.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 et d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés.

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone A

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. Elle comprend un secteur Ao de forte sensibilité paysagère et composée d'oliviers.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

En zone A sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles dans la limite de 150m² d'emprise en un seul volume.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant dont la présence est nécessaire à l'exploitation dans la limite de 150m² de surface de plancher et les annexes qui s'y rapportent dans la limite de 30m² d'emprise au sol et dans la limite d'une seule annexe non contiguë à l'habitation.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

En zone Ao sont autorisés :

- Les abris de jardin dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ou les sentiers touristiques.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance de l'exploitation. 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 A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

non réglementé

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

non réglementé

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3 - Réseaux divers

Non réglementé.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m de l'axe des voies existantes ou projetées.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives

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

Il ne peut y avoir qu'une seule construction autorisée par unité foncière

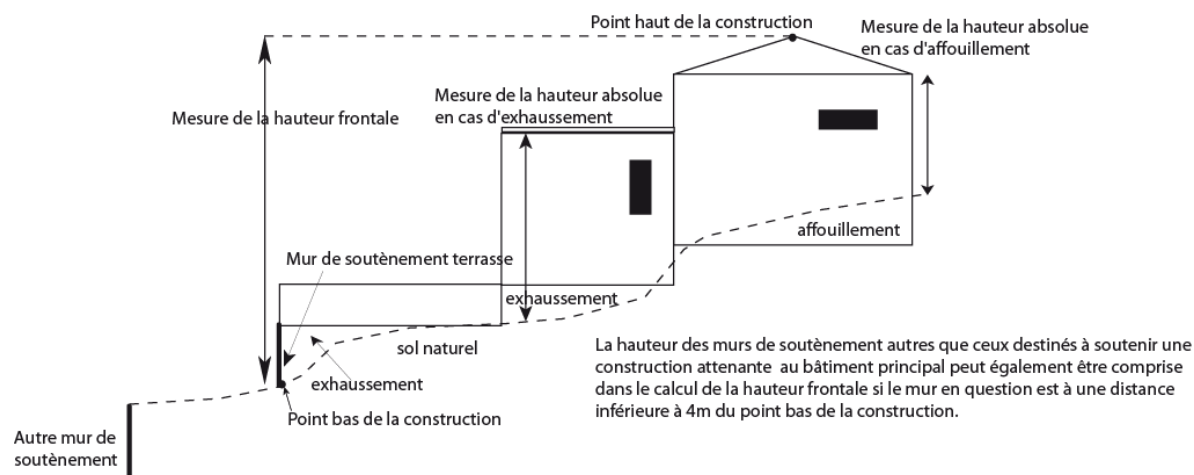
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Voir article A2.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

Dans la zone A la hauteur frontale des constructions à usage agricole et d'habitation est limitée à 6m à l'égout et 7,5m au faîtage

La hauteur frontale des constructions annexes est limitée à 2,5m à l'égout et 3 m au faîtage.

Dans le secteur Ao, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m au faîtage.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie allant de l'ocre au blanc cassé ou beige clair. Le blanc est interdit

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

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 déblais sont limités à 1,5m. Les remblais sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1 m. Les enrochements sont interdits.

En Ap, les abris de jardins doivent être conçus comme des cabanons traditionnels, type provençal.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE A.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone N

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.

Le secteur NI correspond à l'aire de loisirs au bord de la RD3, à proximité du carrefour du Piol

Le secteur Nt correspond au camping

Le secteur Ng correspond à l'espace de loisir golfique

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs évoqués à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- Les cimetières
- L'extension des constructions légalement autorisées avant l'approbation du PLU pour des annexes et dans la limite de 10% de l'emprise au sol
- L'extension des constructions légalement autorisées avant l'approbation du PLU dans la limite de 15m² de surface de plancher et une seule fois

Dans le secteur NI :

Les constructions et aménagements nécessaires et liés aux loisirs verts dans une limite de 200 m² d'emprise au sol

Dans le secteur Nt :

Les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du camping

Dans le secteur Ng :

Les constructions et aménagements nécessaires et liés à l'exploitation du golf en continuité ou à proximité immédiate du bâti existant dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâti existant avant l'approbation du PLU

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ou les sentiers touristiques.

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

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 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

En l'absence de réseau collectif les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc..) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m de l'axe des voies existantes ou projetées.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

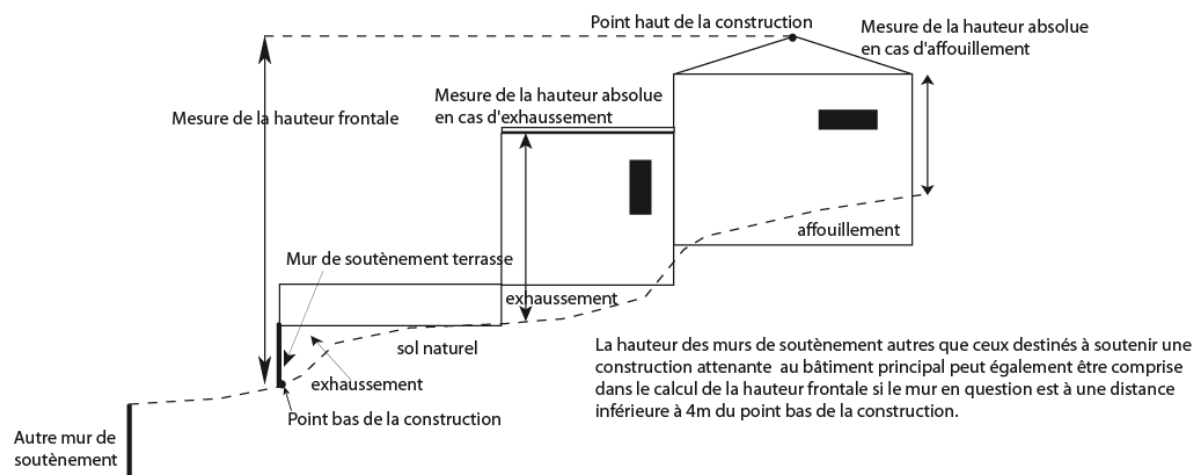
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



La hauteur frontale d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

La hauteur frontale des constructions est limitée à 3 m au faîtage

Elle est limitée à 6m à l'égout du toit pour toutes les constructions et 7,5m au faîtage dans le cadre d'une extension mesurée d'une construction existante.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 ou urbains.

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.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Seuls les accès, les abris poubelles, les boîtes aux lettres et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein des EVP sont autorisés.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014