

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**  
**COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**4.1. REGLEMENT ECRIT**

**PLU arrêté le**

Le Maire,

**PLU approuvé le**

Le Maire,

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage



 **TINEETUDE Ingénierie**  
Bureau d'études en environnement



**SOMMAIRE**

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES..... 3**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U »)..... 15**

*CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....17*

*CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB.....24*

*CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC.....32*

*CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD .....39*

*CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE .....47*

*CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM .....51*

*CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX.....59*

*CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ.....64*

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (« AU »)..... 69**

*CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....71*

*CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU.....77*

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »)..... 79**

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE A.....81*

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)..... 89**

*DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N.....91*

**ANNEXES ..... 97**

*ANNEXE 1. PALETTE DE COULEUR POUR LES FACADES .....99*

*ANNEXE 2. PALETTE DE COULEUR POUR LES VOLETS.....100*



**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Peymeinade couverte par le présent PLU est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées aux documents graphiques dit "plans de zonages".

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : Zone à caractère central affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu. Elle correspond au CENTRE VILLE développé à partir du 19<sup>e</sup> siècle, quartier SAINT MARC.

**La zone UA comprend le secteur UAa** : Secteur à caractère central historique affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu. Elle correspond au vieux village de Peymeinade et ses hameaux (Les JAISOUS, Les JACOURETS et La PROUVERESSE), ensembles patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur.

- **La zone UB** : Zone à vocation d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage d'une densité forte et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu (extension du centre-ville). Elle correspond aux espaces situés entre le Village et le Quartier Saint Marc, jusqu'au lieudit Le CLOS, d'une part, et aux espaces situés au nord-Est de Saint Marc jusqu'au lieudit Les MOULIERES, d'autre part.

**La zone UB comprend le secteur UBa** : secteur à vocation d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage d'une densité forte et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle correspond au pôle d'habitat et de service au lieudit Le PEYLOUBIER et ancienne unité retraite Rivierazur.

- **La zone UC** : Zone à vocation principale d'habitat et de services d'une densité moyenne où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.
- **La zone UD** : Zone à vocation principale d'habitat d'une densité faible où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

**La zone UD comprend le secteur UDa** : Zone urbanisée protégée en raison de sa qualité paysagère et / ou de l'application de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes. La constructibilité y est limitée à une extension des habitations existantes.

- **La zone UE** : Zone d'équipements et de services publics au lieudit Le Suye.
- **La zone UM et ses secteurs (UMa, UMb, UMc, UMd et UMe)** : Ce sont des secteurs de mixité sociale imposée avec la création de logements sociaux. S'il n'y a pas de précisions particulières, la règle de la zone s'applique aux secteurs et sous-secteurs
- **La zone UX** : zone d'activité économique commerciale.
- **La zone UZ** : zone d'activités de Picourenc dédiée aux activités non nuisantes.

**II - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit :

- **Une zone 1AU** correspondant au projet d'extension du centre-ville autour de l'espace Lebon. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- **Une zone 2AU** située en entrée de ville Est. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

**III - Les zones agricoles** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

- **Une zone N** protégée où seuls le développement des bâtiments pastoraux et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés ;

**En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :**

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **L'identification d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.** La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, c'est-à-dire en maintenant les restanques et les oliviers existants. Pour ce faire au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière.
- **La préservation des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.** Les espaces non bâtis identifiés nécessaires au maintien des continuités écologiques sont à protéger et sont de fait inconstructibles.
- **La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégés, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, passe par l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction.** Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées. Cette mesure a pour but de préserver les espaces sensibles.
- **Des zones non aedificandi** conformément au règlement du Plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRif) ;
- **Des éléments de patrimoine architectural à protéger** en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

### **2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que celui-ci ait été édifié régulièrement, sous réserve des prescriptions du PPR.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

En zone rouge du PPRIF, la reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt) est autorisée, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.

### **2.3. Implantation des constructions**

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50m. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture.

### **2.4. Les clôtures**

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

### **2.5. Les risques naturels**

Les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-28 du 17 janvier 2007 (et porter à connaissance du risque d'incendie de forêt, secteur de « Candeou Sud », de mars 2011) sont applicables sur la commune.

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

## 2.6. Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

## 2.7. L'assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ainsi que l'évacuation des eaux de piscines (y compris eaux de lavage des filtres, surverse) ne devront pas être dirigés ni raccordés vers les réseaux d'eaux usées.

## 2.8. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

## 2.9. Hauteur - Conditions de mesure de la hauteur des constructions

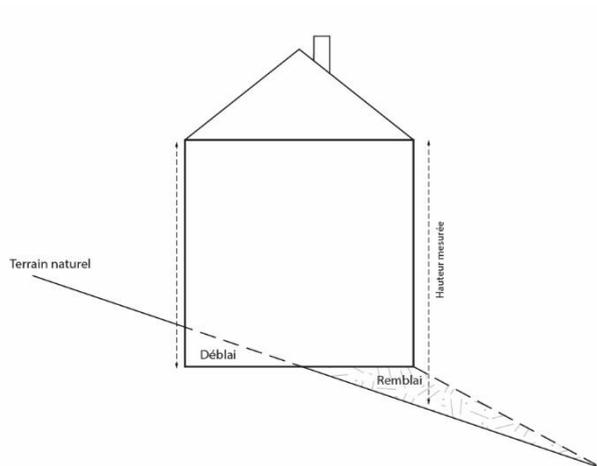
La hauteur est mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

Pour les toitures terrasses la référence sera donc l'acrotère.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Il est précisé que les pentes d'accès aux garages en sous-sols du terrain naturel ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.



### 2.10. Hauteur des terrassements

À l'exception des zones UM et 1AU, la hauteur des terrassements (déblais et remblais) est limitée à 2 m.

### 2.11. La Trame Verte et Bleue

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les continuités écologiques ont été identifiées afin de les prendre en compte dans les aménagements des secteurs susceptibles d'être impactés.

La zone présente des couches réglementaires identifiées comme trames verte et bleue. Ces trames ont été construites sur l'ensemble du territoire communal.

La typologie des trames est la suivante :

- Corridor écologique (trame bleue)
- Espaces boisés classés (trame verte constituant un réservoir de biodiversité et une qualité paysagère)
- Espace protégé (trame verte et bleue constituant un réservoir de biodiversité au titre de Natura 2000) où toutes demandes d'autorisation seront soumises à l'élaboration d'un formulaire simplifié présentant les incidences probables de l'aménagement sur les sites Natura 2000.

Dans la mesure où la trame mise en place étant dans un état de conservation bon à moyen, sa protection conduira à terme à une régénération et une restauration des espaces naturels formant des corridors voire des réservoirs de biodiversité.

**2.12. Le patrimoine remarquable**

Certains ouvrages et bâtiments identifiés sont protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

Type de patrimoine	Localisation	Numéro
Lavoir	Les Lazes	1
Lavoir	Jaïsous	2
Chapelle	Jaïsous	3
Oratoire	Jaïsous	4
Oratoire	Les Pradons	5
Fontaine	Les Jacourets	6
Fontaine	Place Gervais Court	7
Eglise Saint-Roch	Village	8
Bibliothèque municipale	Avenue Joseph Cauvin	9
Fontaine	Avenue Boutigny	10
Chapelle Saint-Marc	Avenue Boutigny	11
Lavoir	Avenue Frédéric Mistral	12
Lavoir	La Prouveresse	13

## **ARTICLE 3 – DEFINITIONS**

**Alignement** : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.

**Plate-forme d'une voie** : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

**Emprise des voies** : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...).

**Coefficient d'Emprise au Sol** : Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclus) et la surface de la parcelle. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

**Egout du toit** : l'égout du toit est la limite ou ligne basse du pan de couverture par où se déverse le ruissellement des précipitations hors du bâtiment.

**Surface de Plancher** : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

## **ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :** locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :** industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES (« U »)**



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au CENTRE VILLE développé à partir du 19e siècle, quartier SAINT MARC.

Le secteur UAa correspond au village et aux hameaux de PEYMEINADE, (JAISOUS, JACOURETS et La PROUVERESSE), ensembles patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres d'exposition ;

#### **2 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) ;
- Les centres de congrès ;
- Les habitations permanentes démontables ;

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et des campings cars,
- Les stations-service ;

### **3 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

### **4 - UA / UAa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé au moins 40% de logement social sur une même unité foncière.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 - UA / UAa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m, sauf en secteur UAa où les surplombs sont interdits.

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous leurs niveaux. Au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-avant, les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq h/2$  ; D : distance horizontale ; h : différence d'altitude), sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois et toujours au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-dessus, la construction sur la limite séparative est autorisée pour édifier des bâtiments annexes (garages, buanderies, ...) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2.5 mètres à l'égout du toit.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

#### **Emprise au sol :**

Non réglementée sauf pour les annexes qui sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite d'une seule autorisation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

**En zone UA**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

**En secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les lieux de culte existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans chaque zone, une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

## **6 - UA / UAa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

#### **En secteur UAa :**

Les encadrements et les seuils auront un aspect pierre de taille. Les appuis de fenêtre auront un aspect terre cuite.

Les gouttières pendantes devront avoir une teinte neutre.

Les portes seront dans l'une des teintes de la palette en annexe. Les couleurs des portes devront être identiques à celles des menuiseries.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

**En zone secteur UAa**, un seul châssis vitré est autorisé par toiture, intégré dans le pan de toit et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan. Il doit être de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de largeur n'excédant pas 60 cm et de longueur n'excédant pas 90 cm. Il doit être composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

#### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

##### **En secteur UA :**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit et tolérés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

##### **En zone UAa :**

Les capteurs solaires sont interdits.

#### **7 - UA / UAa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

#### **8 - UA / UAa - STATIONNEMENT**

##### **➤ Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (réglementation nationale).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé :

- Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, de changement de destination, de réhabilitation / extension avec création de surface de plancher supplémentaire : une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.
- Dans le cas d'opération de réhabilitation / extension sans création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

➤ **Stationnement des vélos et deux-roues motorisés :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **9 - UA / UAa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

#### **10 - UA / UAa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond aux espaces situés entre le Village et le Quartier Saint Marc, jusqu'au lieudit Le CLOS, d'une part, et aux espaces situés au nord-Est de Saint Marc jusqu'au lieudit Les MOULIERES, d'autre part.

Le secteur UBa correspond au pôle d'habitat et de service au lieudit Le PEYLOUBIER et ancienne unité retraite Rivierazur.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 – UB / UBa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Centres d'exposition ;

En zone UB, est également autorisé :

- Cinéma ;

#### 2 – UB / UBa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) ;
- Centres de congrès

- Les habitations permanentes démontables ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'inconfort ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées ;

En secteur UBa, sont également interdits :

- Cinéma ; salle de spectacle

### **3 – UB / UBa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

### **4 – UB / UBa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol maximale de 45%, nonobstant les dispositions relatives à ces articles.

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 1 logement intermédiaire au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamés, sur une même unité foncière.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 – UB / UBa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé, à l'exception de la RD 2562 où le recul depuis l'axe de la voie pourra être de 10 m.

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de la demi hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- ❖ *Dans le cas de maisons jumelées existantes*
  - La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

- ❖ *Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :*

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

- soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres en tout point l'une à l'autre.

### **Emprise au sol :**

**En zone UB**, l'emprise au sol sera au maximum de 35% de la superficie de l'unité foncière.

**En secteur UBa**, l'emprise au sol sera au maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, soit R+2.

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

#### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

### **6 – UB / UBa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

#### **Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

## **7 – UB / UBa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 35% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

## **8 – UB / UBa - STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5,00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (réglementation nationale).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration et cinéma, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### ➤ **Stationnement des vélos et deux-roues motorisés :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9 – UB / UBa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

### **10 – UB / UBa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

La zone UC correspond à la deuxième couronne d'urbanisation, plus récente, d'une densité de construction relativement faible, essentiellement sous forme de logements individuels.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1 - UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Exploitation agricole.

#### **2 - UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas

d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-cars;

### **3 - UC - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

### **4 - UC – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, nonobstant les dispositions relatives à cet article.

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 1 logement intermédiaire au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamés, sur une même unité foncière.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 - UC – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 7m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de 7m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

❖ *Dans le cas de maisons jumelées existantes*

La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construite sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

❖ *Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :*

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

- soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 14 mètres en tout point l'une à l'autre.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol sera au maximum de 17 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, l'emprise au sol est limitée à 20% nonobstant les règles ci-après applicables à chaque zone.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1.

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

## **6 - UC – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

## **7 - UC – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 75% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives ou non de lotissements.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site.

Les oliviers existants devront être préservés ou transplantés sur l'unité foncière. De même, les restanques devront être conservées ou remises en état après travaux.

## **8 - UC – STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal est exigée la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### ➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **9 - UC – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

## **10 - UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

La zone UD correspond aux zones d'habitats périphériques de très faible densité de construction.

Le secteur UDa correspond aux contreforts de Cabris à forte qualité paysagère et au quartier de l'Appié au Sud de la commune.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 - UD / UDa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone UD, les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Exploitation agricole.

Les constructions autorisées dans le secteur UDa sont soumises à condition (cf. article UD 3)

#### 2 - UD / UDa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone UD et secteur UDa :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Cinéma ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-cars;

Dans le secteur UDa sont interdites :

- Les nouvelles constructions exceptées celles autorisées à l'article UD 3 ci-après.

### **3- UD / UDa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

#### **En zone UDa**

Les constructions suivantes sont autorisées dans la limite d'une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'un bâtiment existant :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Exploitation agricole.

### **4 - UD / UDa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En zone UD uniquement, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%, nonobstant les dispositions relatives à cet article.

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 1 logement intermédiaire au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamés, sur une même unité foncière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **5 - UD / UDa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de 10m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

#### ❖ *Dans le cas de maisons jumelées existantes*

La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construite sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

#### ❖ *Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :*

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

Les bassins de piscine seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

- soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres en tout point l'une à l'autre.

#### **Emprise au sol :**

**En zone UD**, l'emprise au sol sera au maximum de 8% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, l'emprise au sol est limitée à 10% nonobstant les règles ci-après applicables à chaque zone.

**En secteur UDa**, il est uniquement autorisé une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions existantes, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

**En zone UD**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1.

**En zone UDa**, la hauteur des extensions pourra au plus être égale à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière.

#### **Volume des constructions :**

**En zone UD**, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

**En zone UDa**, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle.

## **6 - UD / UDa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

### **7 - UD / UDa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 85% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives ou non de lotissements.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site.

Les oliviers existants devront être préservés ou transplantés sur l'unité foncière. De même, les restanques devront être conservées ou remises en état après travaux.

### **8 - UD / UDa - STATIONNEMENT**

#### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5,00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal et les centres de congrès et d'exposition il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

➤ **Stationnement des vélos et deux-roues motorisés :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9 - UD / UDa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

### **10 - UD / UDa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

La zone UE est une zone d'équipements et de services publics au lieu-dit Le Suye.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 – UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Restauration ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Habitations comprenant des logements et des hébergements.

#### 2 – UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Commerce de détail ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- L'artisanat ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées ;

### **3 – UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

### **4 – UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 – UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantations des constructions :**

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Emprise au sol :**

Non réglementé

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions (hors logements) est fixée à 15 mètres à l'égout du toit. Pour les logements, la hauteur est fixée à 6 mètres, soit R+1.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé

### **6 – UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Non réglementé

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Non réglementé

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

**7 – UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**8 – UE - STATIONNEMENT**

Non réglementé

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****9 – UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

## **10 – UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM

La zone **UM** est une zone de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat. Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UMa**, comprenant l'entrée de l'espace Lebon (quartier Saint-Marc), à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
- **Le secteur UMb et les sous-secteurs UMb1, UMb2 et UMb3**, comprenant une partie des quartiers Saint-Marc (prox. mairie), Font Coutéou, Les Moulières (prox. gendarmerie), Les Pins Escarabins et le Suye à caractère d'habitat.
- **Le secteur UMc**, comprenant une partie du quartier Les Moulières, à caractère d'habitat.
- **Le secteur UMd**, secteur « Les Termes » et **le sous-secteur UMd1** « Picourenc » (chemin des Maures et Adrets).
- **Le secteur UMe**, situé en centre-ville et donnant sur l'avenue Boutiny.

S'il n'y a pas de précisions particulières, la règle de la zone s'applique aux secteurs et sous-secteurs

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 – UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Pour les secteurs UM, UMb, UMc et UMd, les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements sous réserve d'être majoritaires dans les opérations à réaliser ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics nécessaires à l'opération

Les constructions autorisées en zones UMa et UMe sont soumises à condition (cf. article UM3).

#### 2 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- L'artisanat et le commerce de détails sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- La restauration sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- L'hébergement hôtelier et touristique sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- Les bureaux sauf pour les secteurs UMa et UMe
- Commerce de gros ;

- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'inconfort ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-cars;

### **3 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs UMa et UMe, les constructions autorisées sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements représentant au moins 75% de la surface de plancher totale de la construction,
- L'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôtelier et touristique, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de représenter moins de 25% de la surface de plancher totale.

### **4 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dans la proportion de la surface de plancher définie à l'article UM3, il est imposé :**

**Secteur UMa :** 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

**Secteur UMe :** Au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

**Pour les autres secteurs, les règles sont les suivantes :**

**Secteur UMb :** Il est imposé au moins 65% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

**Secteur UMb1 :** Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

**Secteur UMb2 :** Il est imposé au moins 75% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

**Secteur UMb3** : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

**Secteur UMc** : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

**Secteur UMd** : Il est imposé au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

**Secteur UMd1** : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

#### **Implantations des constructions :**

**Secteur UMa** : Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un recul de 5 mètres en cas de réalisation d'espaces publics.

**Secteur UMb1 et secteur UMe** : les implantations des bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur de la délimitation des emprises définies par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons, des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments

#### **Pour les autres secteurs :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

À l'exception des groupements d'habitations faisant l'objet d'un plan d'ensemble, lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

- soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel ;

- soit être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres en tout point l'une à l'autre

### **Emprise au sol :**

#### **Secteur UMa :**

Il est imposé une emprise au sol minimale de 40% et un maximum de 70%.

**Secteur UMb1 et secteur UMe :** L'emprise au sol sera égale à celle des emprises de construction définie par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons et des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments.

#### **Secteurs UMb, UMb2, UMb3 et UMc :**

Il est imposé une emprise au sol minimale de 45% et maximum de 50%.

#### **Secteurs UMd et UMd1 :**

Il est imposé une emprise au sol minimale de 30% et maximum de 45%.

Pour chaque secteur, une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

**Secteurs UMb1 / UMe :** dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder la hauteur indiquée sur les documents graphiques joints au dossier.

**Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 :** La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

**Secteurs UMa / UMc :** La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

**Secteurs UMd / UMd1 :** La hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

## **6 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion, ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

## **7 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

**Secteurs UMa / UMb / UMb2 / UMb3 / UMc :** Il est imposé au moins 25% d'espaces perméables sur l'unité foncière.

**Secteurs UMd / UMd1 :** Il est imposé au moins 60% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

## **8 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal est exigée la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### ➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

## **10 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX

La zone UX correspond aux zones économiques essentiellement commerciales aux entrées Est (zone « La Bléjarde ») et Ouest de la commune (zone « La Cardelle »).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1 - UX - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Commerce de gros ;

#### **2 - UX - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Cinéma ;
- Artisanat ;
- Les habitations ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-cars;

### **3 - UX - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les habitations existantes peuvent s'étendre dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **4 - UX - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 - UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

## **6 - UX - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les façades auront un aspect ocre.

Les baies vitrées devront respecter un alignement horizontal et/ou vertical.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>è</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Les toitures terrasses seront traitées architecturalement et/ou plantées.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec l'aspect de la façade et préférentiellement dans un aspect tuile.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou sur le toit terrasse.

## **7 - UX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 30% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

Il est imposé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

## **8 - UX - STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage de commerces de gros et les centres de congrès et d'exposition, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### ➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **9 - UX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

## **10 - UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activités de Picourenc dédiée aux activités non nuisantes.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### **1 – UZ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Commerce de gros ;
- Les bureaux ;

#### **2 – UZ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Cinéma ;
- Les habitations ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;

### **3 – UZ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

### **4 – UZ - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 – UZ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

### **6 – UZ - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les façades en aspect tôle sont interdites.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les baies vitrées devront respecter un alignement horizontal et/ou vertical.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Les toitures terrasses seront traitées architecturalement et/ou plantées.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

#### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou sur le toit terrasse.

### **7 – UZ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 30% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

Il est imposé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Il est imposé une rétention d'eau pluviale pour l'unité foncière sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Le stockage de matériaux, véhicules ou installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés, etc.).

## **8 – UZ - STATIONNEMENT**

### ➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'Artisanat, d'Industrie, d'Entrepôt et de commerces de gros, il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Aux paragraphes précédents s'ajoute pour chaque destination une place de stationnement supplémentaire par tranche de 2 emplois entamée.

### ➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9 – UZ - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

## **10 – UZ - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait technique impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER (« AU »)**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU correspond au projet d'extension du centre-ville autour de l'espace Lebon. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Non réglementé

#### 2 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-car;
- Artisanat

#### 3 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et de se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement des équipements interne à la zone :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;

- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;

#### **4 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur le secteur 1 figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **5 – 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

##### **Implantations des constructions :**

Les constructions devront s'implanter de manière équilibrée et harmonieuse au regard des espaces publics à créer, la zone de stationnement à renforcer et des accès et voies de desserte à réaliser.

##### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions est limitée à 12m à l'égout du toit en secteur 1 et entre 6 et 8 m à l'égout du toit en secteur 2.

##### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

#### **6 – 1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

##### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) seuls les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptées.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

## **7 – 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

## **8 – 1AU - STATIONNEMENT**

### **➤ Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5,00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public

➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m<sup>2</sup> par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9 – 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

### **10 – 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU

La zone 2AU située en entrée de ville Est. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 - 2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Non réglementé

#### 2 - 2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées ;

#### 3 - 2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes sont autorisées suite à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme et dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;

- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;

**4 - 2AU – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il est imposé au moins 30% de logements sociaux sur le secteur Sud.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**5 - 2AU – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**6 - 2AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé

**7 - 2AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**8 - 2AU – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**9 - 2AU – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé

**10 - 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES (« A »)**



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

**Les zones A** sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les deux zones A, actuellement déterminées dans le présent PLU, sont soumises aux servitudes du PPRIF, étant situées en zone rouge de celui-ci. La règle générale étant l'inconstructibilité et l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées. Des aménagements mineurs, des constructions techniques et certains équipements publics y étant autorisés sous conditions.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 - A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Pour les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes : « Occupations et utilisations du sol admises sans condition : les aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes / les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts / les piscines privées et bassins. »

#### 2 - A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones A :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les habitations non liées à une exploitation agricole ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux.

En ce qui concerne les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes : « Occupations et utilisations du sol interdites : Tous ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1 – A supra. ».

### **3 - A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feu de Forêt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les serres ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics compatibles avec la zone agricole ;

En ce qui concerne les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes :

- « Les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) dans un rayon de 25m maximum de la construction principale existante, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;
- Une extension mesurée unique limitée à 15 m<sup>2</sup> de SHON de l'habitation existante sous réserve d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet. »

### **4 - A – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5 - A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

**Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et à moins de 20m de l'habitation.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

**Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

**Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

**6 - A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les gouttières auront un aspect métallique.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque

Les volets seront dans la même teinte que celle de la construction existante.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures mono pan.

Toutefois, les toitures sous forme de dôme sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation agricole.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%.

**Pour les bâtiments d'habitation uniquement :**

- Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.
- La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
- Les mouvements de toitures doivent être modérés.
- Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
- Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
- Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
- Les chiens assis et lucarnes sont interdits

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre sèche et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Ces murs seront restitués à l'identique en termes de hauteur ou, s'ils sont déplacés ou repris, restitués à une hauteur ne dépassant pas 1,20 m.

Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

**Insertion et qualité environnementale des constructions**

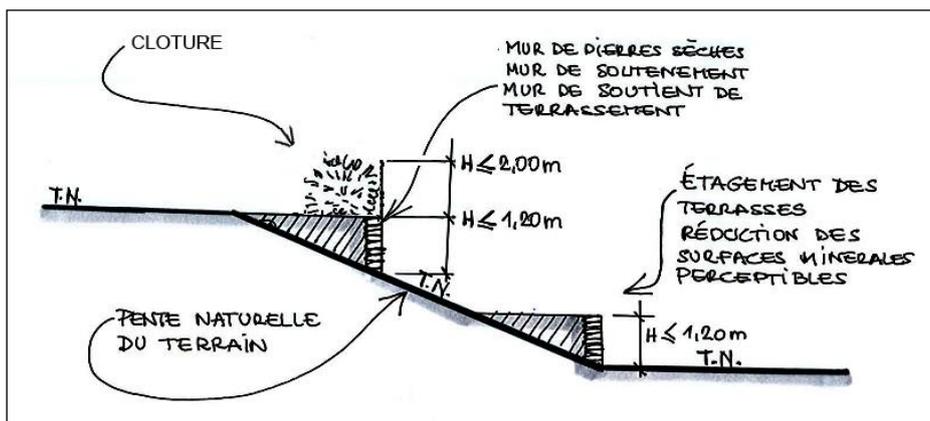
Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

**7 - A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

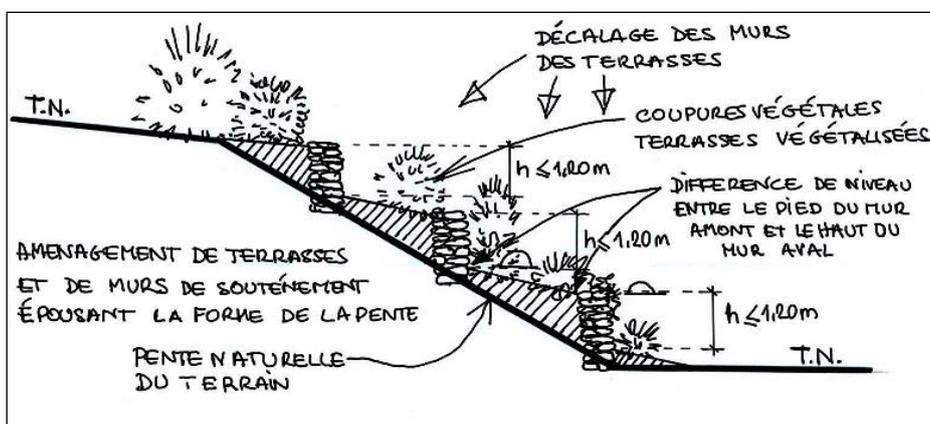
Les talutages devront :

- Etre modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 2.00 m ;
- Etre traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre ;

Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives.



Exemples d'aménagement : clôture avec mur de soutènement et étage ment des terrasses



Exemples d'aménagement : clôture avec mur de soutènement et étage ment des terrasses

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

**8 - A – STATIONNEMENT**

➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Il est imposé 5 places de stationnement par exploitation agricole.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **9 - A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

### **10 - A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'absence de réseau d'eau potable, le projet devra se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

Une zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique) et de leur caractère d'espaces naturels.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1 - N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, hors habitations, compatibles avec le règlement du PPRIF.

#### 2 - N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone N :

- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les habitations non liées à une exploitation agricole ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergements hôtelier et touristique ;
- Les bureaux.

#### 3 - N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + habitation existante), dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **4 - N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **5 - N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

##### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et à moins de 20m de l'habitation.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

##### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions est limitée à 7.00m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

##### **Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

#### **6 - N – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre sèche et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles.

Ces murs seront restitués à l'identique en termes de hauteur ou, s'ils sont déplacés ou repris, restitués à une hauteur ne dépassant pas 1,20 m.

Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

**Insertion et qualité environnementale des constructions**

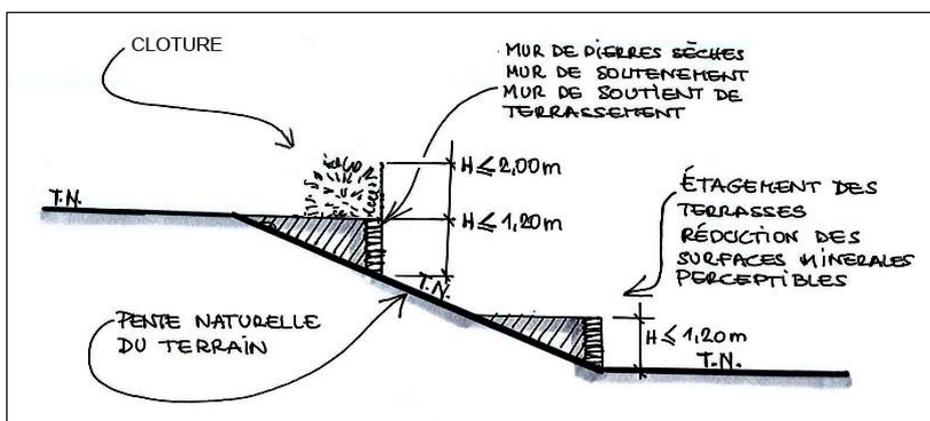
Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

**7 - N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

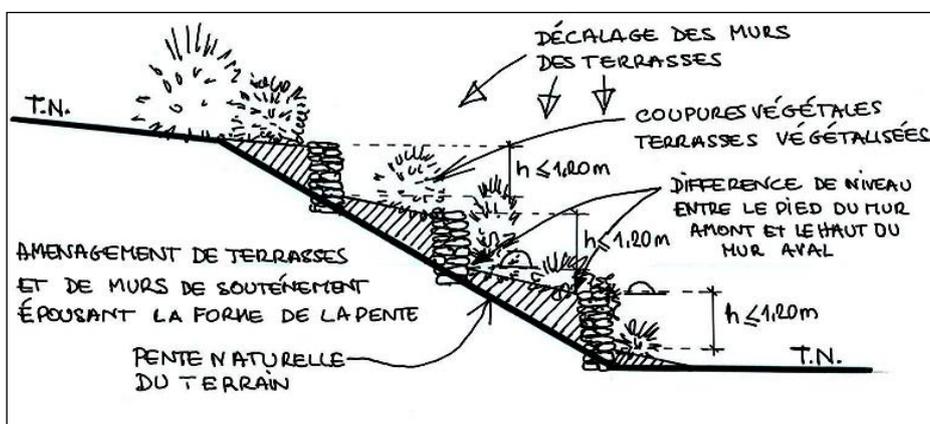
Les talutages devront :

- Etre modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 2.00 m ;
- Etre traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre ;

Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives.



Exemples d'aménagement : clôture avec mur de soutènement et étagement des terrasses



Exemples d'aménagement : clôture avec mur de soutènement et étagement des terrasses

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 5 m<sup>3</sup> pour toute extension des constructions existantes sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

### **8 - N – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Il est imposé 5 places de stationnement par exploitation agricole.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **9 - N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

### **10 - N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'absence de réseau d'eau potable, le projet devra se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**ANNEXES**





ANNEXE 2. PALETTE DE COULEUR POUR LES VOLETS

Nuancier CHAUX COLOR						
253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345**	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

COMPOSITIONS (source : « Les couleurs de la France » Philippe LENCLOS) :

