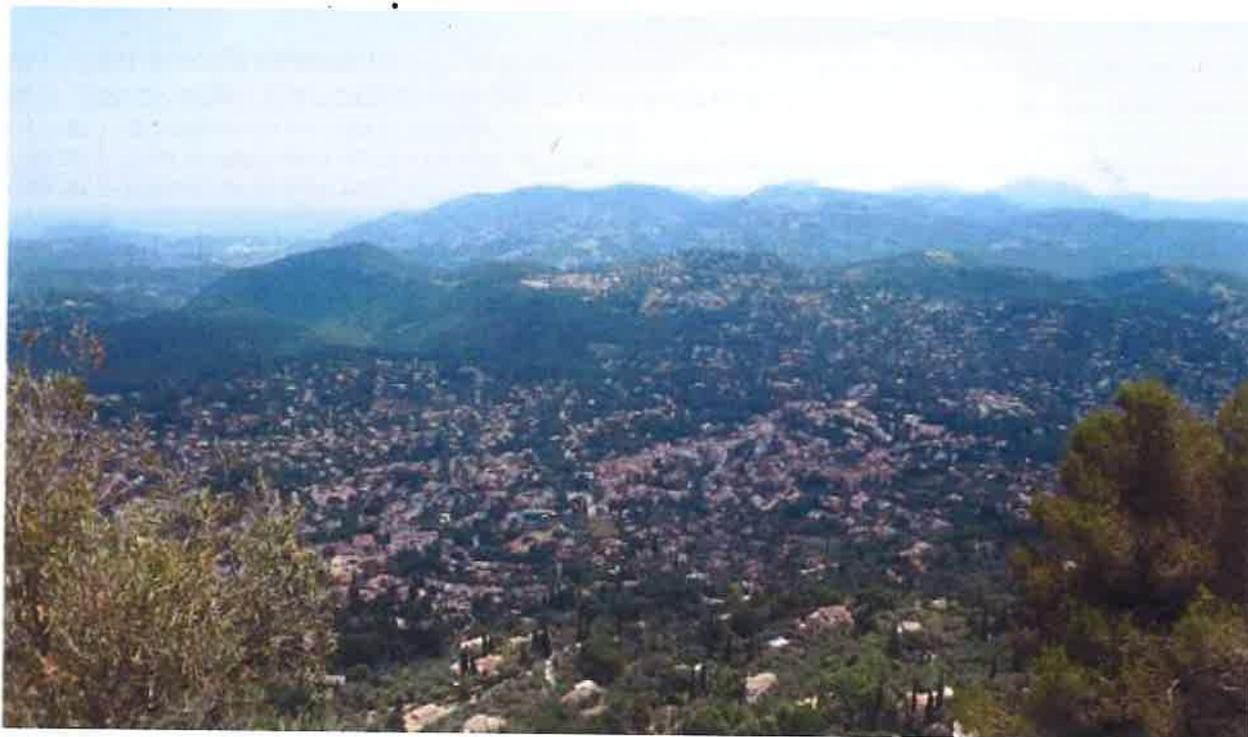


DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4.1 REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le 14/12/2017

Modification de droit commun n°1 du PLU  
approuvée le : 09 MARS 2022

Le Maire,



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



**SOMMAIRE**

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 5**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U ») ..... 27**

*CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....29*

*CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB.....38*

*CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC.....46*

*CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD .....54*

*CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE .....63*

*CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM .....67*

*CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX.....78*

*CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ.....83*

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (« AU »)..... 89**

*CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....91*

*CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU.....97*

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »)..... 99**

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....101*

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (« N »)..... 109**

*DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N.....111*

**ANNEXES ..... 119**

*ANNEXE 1. PALETTE DE COULEUR POUR LES FACADES .....121*

*ANNEXE 2. PALETTE DE COULEUR POUR LES VOLETS.....122*



**TITRE I : 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 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 valant EBC, 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.
- **Protections paysagères (cônes de vue)** visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **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.

### **2.2 Adaptations techniques**

« Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent également être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. »

### **2.3 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 ou qui sont sans effet à leur égard ou en cas de reconstruction à l'identique. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones disposant de prescriptions différentes dans leur règlement propre.

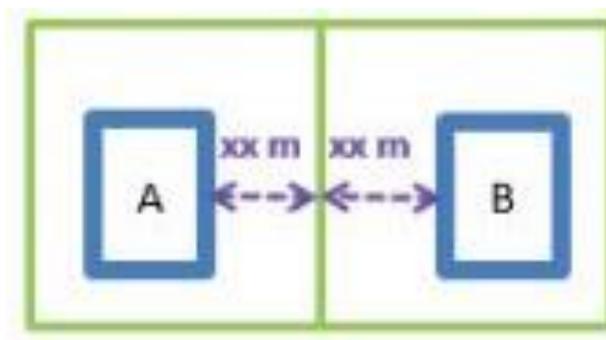
Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **2.4 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.

### **2.5 Les cours communes**

Les servitudes de cours communes sont interdites. Les pétitionnaires devront respecter le schéma ci-dessous.



Légende :

-  Limites réelles de propriétés
-  Constructions
-  Retrait à respecter par rapport aux limites réelles de propriétés

### 2.6 Dessertes par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment

➤ **Antennes**

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la mutualisation d'antenne est recommandée.

➤ **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.

### 2.7 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

## **2.8 Hauteur des terrassements**

À l'exception des zones UM et 1AU et de la zone UA au droit des parcelles concernées par l'OAP n°1, la hauteur des terrassements (déblais et remblais) est limitée à 2 m.

## **2.9 Stationnement**

### ➤ **Accessibilité PMR**

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

### ➤ **Normalisation du stationnement**

Pour les stationnements publics, il convient de se référer à la norme Française NF P91-100 établie en mai 1994.

Pour les parcs de stationnement à usage privatif, il convient de se référer à la norme Française NF P91-120 établie en avril 1996.

En plus, les chapitres 6 propres à chaque zone, sont à prendre en compte.

## **ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **3.1. 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 :

- **Protection des continuités écologiques (valant EBC)**

Les espaces boisés classés ont été définis en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

*« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »*

- **Espace à préserver (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.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **3.2. Les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables**

Dans les secteurs correspondant à des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables (repérage non exhaustif au règlement graphique), la construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, notamment en maintenant les restanques et les oliviers existants :

- Au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière ;
- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole, il devra

être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques, aux clapiers ainsi qu'à tout autre témoin du patrimoine agricole.

- Dans un souci d'intégrité paysagère, il est interdit de surplomber, détruire les murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privés. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques, avec un recul minimal de 1m par rapport aux bords de la planche.
- Les murs d'empierrement situés en bordure de voie seront maintenus dans leur forme et leur appareillage excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privés. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent néanmoins déroger à ces règles.

### **3.3. 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 Boutigy	10
Chapelle Saint-Marc	Avenue Boutigy	11
Lavoir	Avenue Frédéric Mistral	12
Lavoir	La Prouveresse	13
Ancienne Gare	Avenue Mirabeau	14

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

### **3.4. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

### **3.5. Emplacements réservés**

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU a défini des 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. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Nom	Localisation	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Avenue Funel	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	1 084 m <sup>2</sup>
ER n°2	Avenue des Termes	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	6 455 m <sup>2</sup>
ER n°3	Chemin de Saint Marc	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	2 280 m <sup>2</sup>
ER n°4	Chemin du Candéou	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	4 250 m <sup>2</sup>
ER n°5	Avenue Amiral de Grasse	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	3 675 m <sup>2</sup>
ER n°6	Virage de Peygros	Aménagement du carrefour	Commune de Peymeinade	510 m <sup>2</sup>
ER n°7	Voie de jonction Rivière Azur / cimetière	Création d'une voie nouvelle avec cheminement piéton	Commune de Peymeinade	5 271 m <sup>2</sup>
ER n°8	Limite est avec la ville de Grasse	Arrivée de la piste DFCL de Grasse	Commune de Grasse	267 m <sup>2</sup>
ER n°9	Picourenc	Equipement public	RECB	2 032 m <sup>2</sup>
ER n°10	ZAC « Espaces Lebon » vers le vallon de la Bléjarde	Réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées	Commune de Peymeinade	269 m <sup>2</sup>
ER n°11	Le Serve	Voie de bouclage inscrite au PPRIF	Commune de Peymeinade	109 m <sup>2</sup>

### 3.6. Périmètre d'attente pour projet d'aménagement global

En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les périmètres d'attentes pour projet d'aménagement global il est interdit pour une durée d'au plus 5 ans à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU instaurant la servitude, toutes constructions, sauf pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou ne relevant pas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection ou d'une extension limitée des constructions existantes (au maximum 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 30 m<sup>2</sup>).

### 3.7. Cônes de vue à préserver

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser certains éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les vues sur le grand paysage seront préservées depuis les points de vue figurant sur les plans de zonage. Les constructions sont autorisées à condition de ne pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit et d'être uniquement de plain-pied, les niveaux supérieurs sont donc interdits.

## **ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS**

### **4.1. 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).

### **4.2. Limitation renforcée des divisions parcellaires**

L'article R151-21 du code de l'urbanisme dispose : « [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La présente disposition prévoit que dans les zones UC et UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme précité ne s'appliquent pas. Pour les zones UC et UD, et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

De plus, suite à la délibération n°2018-041 en date du 05 juillet 2018, la commune a mis en place sur les zones UD, A et N, l'obligation de soumettre les divisions parcellaires à déclaration préalable. Cette délibération figure en annexe du PLU.

### **4.3. 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.

### **4.4. Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU. Il convient de se référer aux annexes afin de prendre connaissance des règles afférentes à ces servitudes.

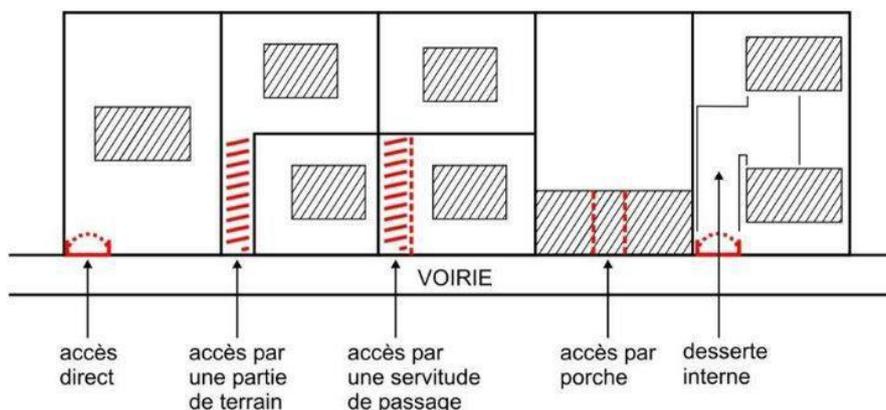
#### **4.4. Les droits de préemptions urbains**

Suite à la délibération n°2017-065 en date du 14 décembre 2017, la commune a mis en place sur l'ensemble des zones U et AU un droit de préemption urbain.

Suite à la délibération n°2017-066 en date du 14 décembre 2017, la commune a mis en place sur les zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ, 1AU et 2AU un droit de préemption urbain renforcé.  
Ces délibérations figurent en annexe du PLU.

**ARTICLE 5 – DEFINITIONS**

**Accès :** L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



**Activités non nuisantes :** activités n'entraînant pas d'émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs ou de bruits accentués, persistants et répétés.

**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).

**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.

**Voies ou emprises publiques :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition inclut également les voies privées ouvertes à la circulation publique. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**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. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

**Limite séparative :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines et les terrains de tennis. Les panneaux photovoltaïques installés au sol ou non ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

**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.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Les terrains de tennis, les bassins piscines et les bâtiments d'entretien liés à la piscine de type poolhouse sont considérés comme des annexes.

**Caravanes** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Clapier** : amas ou tas de pierres formés par épierrement des parcelles et témoin du patrimoine agricole de la commune.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Modénature** : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

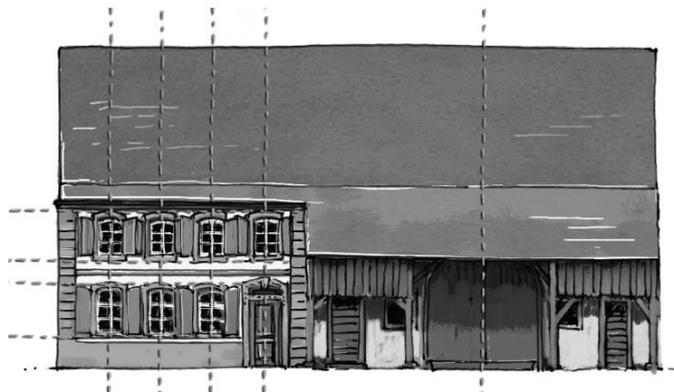
**Marquise** : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

**Menuiserie** : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

**Ordonnancement** : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

### Les proportions

L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



### Gabarit des ouvertures

Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

### L'encadrement de fenêtres et de portes

est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

**Égout du toit** : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

### Hauteur d'une construction :

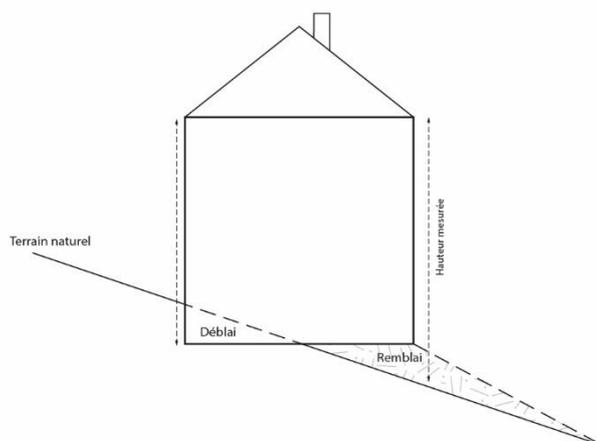
La hauteur est mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

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.



**Mur de soutènement :** Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**Restanques :** Murs de retenue en pierres sèches ou maçonnées et témoin du patrimoine agricole et paysager de la commune. Une restanque peut être constituée d'un seul rang de pierres selon la déclivité du terrain.

**Espaces libres :** Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

**Espaces verts :** Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20cm de terre végétale.

**Espaces perméables :** espaces qui permettent le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol en intégralité, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol

**Surface de plancher :** Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **ARTICLE 6 – 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'enseignement, 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 annexes sont réputées entrer dans la même catégorie que le local principal.  
Tout aménagement, travaux, construction, édifice, etc. est lié à la destination de constructions.**



**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 19<sup>e</sup> 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).

Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisé à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

La fermeture d'une construction existante (ex. terrasse couverte) régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

### **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.

Dans le périmètre de l'OAP n°1, le nombre de logements sociaux et leur affectation correspond aux objectifs figurant dans l'OAP n°1. Ils sont répartis sur l'ensemble des bâtiments inclus dans le périmètre de l'OAP n°1.

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

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

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

#### **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.

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

#### **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.

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la hauteur des constructions est fixée entre 9m et 14.5m 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 - 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'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>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.

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.

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les bâtiments situés dans les polygones d'emprise pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.

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 parements de façades pourront employer des matériaux traditionnels ou contemporains (enduits à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

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

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

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.

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

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical où horizontal, avec des parties pleines.

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.

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 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

**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.

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les toitures des bâtiments situés dans les polygones d'emprise seront composées d'un ou 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 terrasses sont acceptées.

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

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

### **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.

Dans la zone UA, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement.

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.

Concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. De même la répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

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'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 ;

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).

Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisé à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

La fermeture d'une construction existante (ex. terrasse couverte) régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

### **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 bénéficie d'une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol maximale de 45%, nonobstant les dispositions relatives à ces articles. Lorsque les bâtiments voisins ont une hauteur supérieure à 9 mètres, les nouvelles constructions pourront atteindre leur hauteur dans la limite de 12 mètres.

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

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

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

#### **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 inférieure 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 jumelées (par deux uniquement) reliées entre elles par un porche commun abritant l'accès commun aux logements, 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.

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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'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.

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>è</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

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 ou quatre 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.

Dans le cas où la construction projetée prévoit des génoises alors celles-ci 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 :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

### **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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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 techniquement 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).

Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisé à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

La fermeture d'une construction existante (ex. terrasse couverte) régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

### **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**

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

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

#### **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 **7,9m** 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 jumelées (par deux uniquement) reliées entre elles par un porche commun abritant l'accès commun aux logements, les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 18 mètres en tout point l'une à l'autre.

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

**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.

Pour tout projet comprenant a minima, une habitation, les constructions à énergie positive reconnues par des labels identifiés, bénéficient d'une emprise au sol maximale majorée de 5%. Les autres règles de la zone demeurent toutefois applicables.

**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.

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 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 ou quatre 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.

Dans le cas où la construction projetée prévoit des génoises alors celles-ci 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 doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

### **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 80% 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.

Dans un souci d'intégrité paysagère, il est interdit de surplomber, détruire les murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.

L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques, avec un recul minimal de 1m par rapport aux bords de la planche.

## **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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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 techniquement 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'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;

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).

Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisé à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

La fermeture d'une construction existante (ex. terrasse couverte) régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

#### **En zone UDa**

Les constructions suivantes sont autorisées soit dans la limite d'une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup> soit dans la limite d'une surélévation de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction principale, une seule fois entre l'approbation du PLU en vigueur survenue le 14 décembre 2017 et sa première révision générale :

- 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.

---

<sup>1</sup> Les piscines ne créant pas d'emprise au sol, sont donc autorisées à condition de constituer une annexe d'une construction existante.

#### **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**

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

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

##### **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 12m 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 jumelées (par deux uniquement) reliées entre elles par un porche commun abritant l'accès commun aux logements, les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 24 mètres en tout point l'une à l'autre.

**En zone UD** : Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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.

Pour tout projet comprenant a minima, une habitation, les constructions à énergie positive reconnues par des labels identifiés, bénéficient d'une emprise au sol maximale majorée de 5%. Les autres règles de la zone demeurent toutefois applicables.

**En secteur UDa**, il est uniquement autorisé une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions principales existantes (hors annexes), une seule fois entre l'approbation du PLU en vigueur survenue le 14 décembre 2017 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.

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 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 ou quatre 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.

Dans le cas où la construction projetée prévoit des génoises alors celles-ci 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 :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

## **7 - UD / UD<sub>a</sub> - 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.

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.

Dans un souci d'intégrité paysagère, il est interdit de surplomber, détruire les murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.

L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques, avec un recul minimal de 1m par rapport aux bords de la planche.

**En zone UD** : Il est imposé au moins 90% 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 (hors parcelles soumises au régime de l'indivision) constitutives ou non de lotissements.

**En zone Uda** : Il est imposé au moins 90% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle ne s'applique pas aux terrains existants, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires non constitutives de lotissements.

## **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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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 techniquement 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.

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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 :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

**7 – UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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'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 - 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 :** Le nombre de logements sociaux et leur affectation correspond aux objectifs figurant dans l'OAP n°1 et répartis sur l'ensemble des bâtiments inclus dans le périmètre de l'OAP n°1.

**Secteur UMe :** Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 40 % en locatif social dont 30% de PLAI + 50% de PLUS + 20% de PLS et 60 % en accession sociale (PSLA)

**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 avec un minimum de 45% en locatif social dont 16% de PLAI + 54% de PLUS + 30 % de PLS et un minimum de 50% en accession sociale (PSLA)

**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**

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

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

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

##### **Secteur UMa :**

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

**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

#### Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### Emprise au sol :

**Secteur UMa :** Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'emprise au sol maximum des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage. Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

**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%.

**Secteur UMd :** 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.

**Secteur UMd1 :** Il est imposé une emprise au sol minimale de 25% 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.

**Secteur UMa :** Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la hauteur des constructions est fixée entre 9m et 14.5m à l'égout du toit

**Secteur 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.

**Secteur UMd :** 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.

**Secteur UMd1 :** 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 :**

#### **Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :**

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.

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>è</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

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.

#### Dans le secteur UMa uniquement :

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les bâtiments situés dans les polygones d'emprise pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.

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 parements de façades pourront employer des matériaux traditionnels ou contemporains (enduits à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

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

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

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.

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

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical où horizontal, avec des parties pleines.

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.

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>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.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

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

#### **Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :**

Les toitures seront composées de deux ou quatre 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.

Dans le cas où la construction projetée prévoit des génoises alors celles-ci 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

#### **Dans le secteur UMa uniquement :**

Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les toitures des bâtiments situés dans les polygones d'emprise seront composées d'un ou 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 terrasses sont acceptées.

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

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

### **Caractéristiques des clôtures :**

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

- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

#### **Dans le secteur UMa uniquement :**

- 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.

### Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

#### Dans le secteur UMa uniquement :

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).

#### Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :

Les capteurs solaires sont autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

## 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 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.

Dans la zone UMa, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement.

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'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.

#### **Dans le secteur UMa uniquement :**

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.

Concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. De même la répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

#### **Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :**

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.

#### **➤ 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.

##### **Sur l'ensemble des secteurs à l'exception de la zone UMa :**

Les voies et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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).

##### **Dans le secteur UMa uniquement :**

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

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 techniquement 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.

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

### **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 :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

## **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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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 techniquement 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, à enregistrements ou à déclaration exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier, d'une façon générale tout établissement présentant pour le voisinage une incommodité ou une nuisance sonore ou olfactive, ou susceptible, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- 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.

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

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

L'emprise au sol sera au maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 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.

### **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 :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

## **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 et accès nouveaux desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

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

Les voies et accès nouveaux desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et 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 techniquement 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 14.5m à l'égout du toit en secteur 1 et entre 6 et 10 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 pourront être autorisés

##### **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures :**

Les bâtiments pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.

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 parements de façades pourront

employer des matériaux traditionnels ou contemporains (enduits à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

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

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 teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

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.

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

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical où horizontal, avec des parties pleines.

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.

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>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 prosrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Les toitures seront composées d'un ou 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 terrasses sont acceptées.

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

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

### **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 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.

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.

Dans la zone 1AU, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement.

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.

Concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. De même la répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

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 : 5 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne.

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne.

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 ou raquette réglementaire).

### **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**

Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **6 - 2AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé

#### **7 - 2AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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 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.

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, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- 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.

Les annexes des bâtiments d'habitations existantes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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.

Les extensions des bâtiments d'habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitations existantes est limitée à 2,5 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 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.

#### **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 autorisés et seront de préférence installés en toiture.

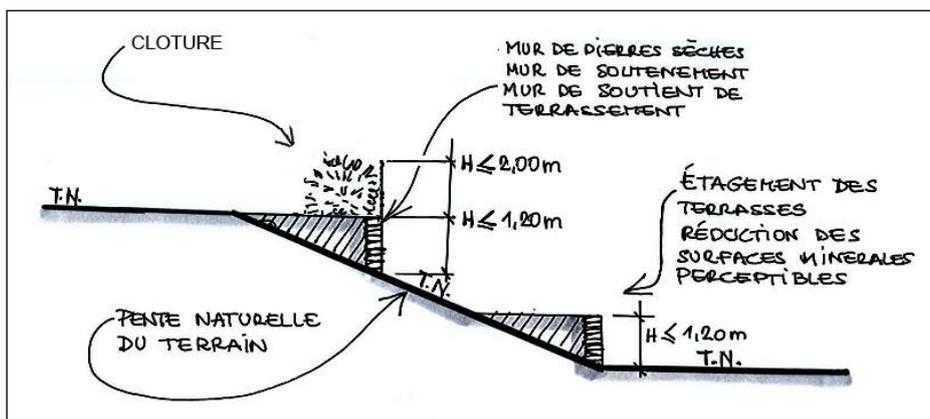
Conformément à la délibération n°2018/SE10/12 du 30 octobre 2018 de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, les installations photovoltaïques au sol ne sont pas recommandées sur des terres de valeur agronomique et/ou pastorale portant préjudice aux espaces et activités agricoles. Si elles sont autorisées, elles devront être entourées d'une haie vive de même hauteur.

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

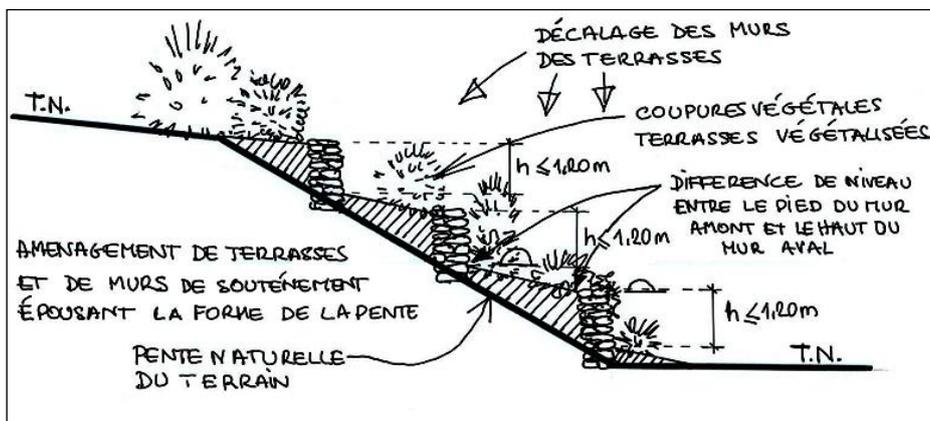
Les talutages devront :

- 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 étageement des terrasses



Exemples d'aménagement : clôture avec mur de soutènement et étageement 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 (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) ;
- 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 annexes des bâtiments d'habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisées à condition cumulative :

- d'être implantées à 20 mètres au maximum du bâtiment d'habitation ;
- de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- de ne pas mesurer plus de 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitations (logement et hébergement) existantes de type local technique, sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 15m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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.

Les annexes des bâtiments d'habitations existantes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine).

#### **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.

Les extensions des bâtiments d'habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitations existantes est limitée à 2,5 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 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'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.

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 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 autorisés et seront de préférence installés en toiture.

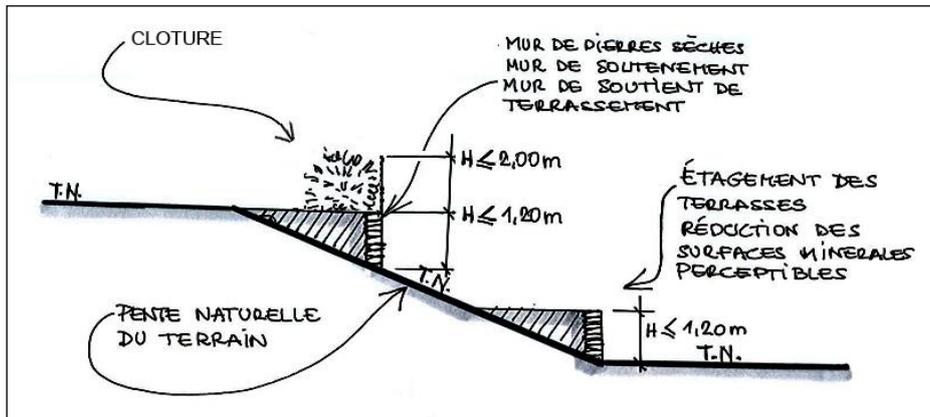
Conformément à la délibération n°2018/SE10/12 du 30 octobre 2018 de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, les installations photovoltaïques au sol ne sont pas recommandées sur des terres de valeur agronomique et/ou pastorale portant préjudice aux espaces et activités agricoles. Si elles sont autorisées, elles devront être entourées d'une haie vive de même hauteur.

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

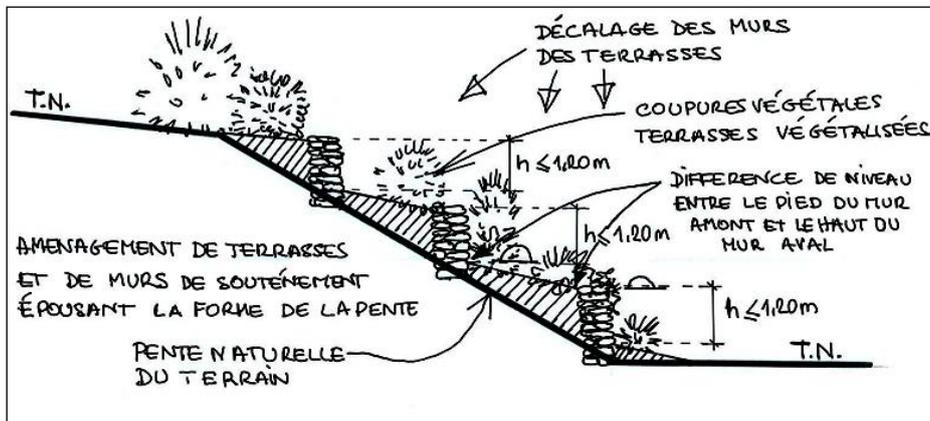
Les talutages devront :

- 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 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 VOIETS

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) :

