



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 19 décembre 2011, modifié le 20 décembre 2013
et le 19 février 2016

MODIFICATION N° 3

3

Règlement



Sommaire

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 2

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U..... 5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 6

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 11

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 16

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 21

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 26

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 32

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 38

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 43

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 47

Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A .. 51

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... 52

Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N 55

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... 56

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA 58

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC..... 60

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP..... 62

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS..... 65

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES
LES ZONES**

ARTICLE DG-1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Jeannet.

ARTICLE DG-2 PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal

- Les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme
- La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne
- La DTA des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003.
- Les servitudes d'utilité publique applicables mentionnées en annexe n°7 du dossier.
- Les autres indications que le PLU reporte à titre d'information, mentionnées en annexe du dossier et qui figurent sur les différents documents graphiques annexes.

ARTICLE DG-3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines U, agricoles A et naturelles N.

ARTICLE DG-4 ADAPTATIONS MINEURES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Les travaux d'entretien, d'amélioration, de restauration, de rénovation de constructions existantes non conformes aux nouvelles règles de la zone dans laquelle elles sont situées peuvent être autorisés à condition qu'ils aient pour effet de rendre la construction plus conforme avec lesdites règles ou d'être neutres et sans effets à l'égard de celles-ci.

ARTICLE DG-5 SECTEURS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

La commune est concernée par l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et des secteurs exposés aux bruits des transports terrestres y sont délimités.

- Sont concernées les RD6202bis, RD1, RD2209 et RD2210.

ARTICLE DG-6 ZONES DE RISQUES

Le territoire communal est situé dans une zone de sismicité n°4.

Les zones soumises à des risques faisant l'objet de PPR approuvés – mouvements de terrains et inondations - ou prescrit – incendies de forêts - figurent en annexe du dossier.

- Elles sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage.

ARTICLE DG-7 OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent.

Dans toutes les zones, il peut être dérogé aux articles 6 et 7 pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG-8 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions du règlement des zones, à condition qu'elle respecte les dispositions des plans de prévention des risques.

ARTICLE DG-9 DEMOLITIONS

La démolition de bâtiments est soumise au permis de démolir dans toutes les zones.

projet

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES U**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre village, cœur historique de la commune.

- ~~• Elle comprend un secteur UAa qui fait l'objet périmètre d'attente de projet et concerne l'entrée du village jusqu'à la place Sainte-Barbe.~~

Les secteurs UAa et UAb sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les constructions et installations à usage industriel et à fonction d'entrepôt.
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
 - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Le long du linéaire commercial de la rue du Vallon, délimité sur le document graphique :
 - le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.
 - au rez-de-chaussée des bâtiments, toute autre destination que commerces, services ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est interdite.
 - Protections instituées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées sur le document graphique :
 - Retenues en pierres sèches, en restanques paysagères situées en entrée du village : aucune construction ne devra être édifée sur ces parcelles afin, d'une part, d'assurer la conservation des restanques en l'état, d'autre part, de préserver les échappées visuelles vers les Baous.
 - Afin d'assurer des passages piétons et préserver des échappées visuelles vers le grand paysage, les deux venelles situées entre la rue du vallon et la rue de la Tourraque devront être pérennisées.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

Dans le secteur UAa :

- ~~• Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil de 50 m² sont admises.~~

ARTICLE UA-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UA-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Toute saillie au dessus du domaine public est interdite à l'exception de celles des rives de toitures et des balcons à partir du 1^{er} étage sur une profondeur maximale de 0,90 mètre.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du niveau de la voie la plus haute confrontant le terrain jusqu'à l'égout du toit.

- Les constructions ne doivent pas excéder 1 mètre en plus ou moins par rapport aux bâtiments contigus et 12 mètres à l'égout du toit.
- Dans la rue du Saumalier, la hauteur du faitage des constructions ne doit pas excéder la hauteur de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage des constructions situées en vis à vis de l'autre côté de la voie communale.
- **Dans le secteur UAb, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur frontale ne peut excéder 16 mètres.**

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible, exclure tout décrochement inutile et la volumétrie des constructions préexistantes doit être respectée.

- Les lignes dominantes des toitures doivent être sensiblement au même niveau.

Les enduits de façades doivent être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon de couleur.

- Leur texture doit être frotté fin.
- Le blanc est interdit en grande surface.
- Les couleurs vives ne doivent concerner que de petites surfaces.
- La palette des ocres qui appartient aux coloris traditionnels ne fait pas partie des « couleurs vives » visées ci-dessus.

Les enduits rustiques ou talochés sont interdits.

- Les façades doivent être enduites de surface lisse ou de faible granulométrie.

Les couleurs préconisées sont les jaunes, les ocres et les roses soutenus.

- Les couleurs pâles : blanc, blanc cassé, crème, etc., ne sont admises que pour les encadrements de portes, de fenêtres et de portes-fenêtres.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

- L'alignement vertical d'un niveau à l'autre doit être recherché si le nombre d'ouvertures est équivalent.

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

- Les menuiseries extérieures et les ferronneries doivent être peintes si elles ne sont pas teintées dans la masse.
- Les ouvertures doivent être protégées par des grilles plates en ferronnerie positionnées entre tableaux sans débord sur la façade ou par un garde-corps en fer forgé lorsqu'elles ouvrent sur des balcons.
- Les grilles doivent être plates et sans débord, les grilles à barreaudage dits « à l'espagnole » étant interdites.

Les baies doivent être peintes et les parties vitrées des petits carreaux, les grands vitrages et les carreaux trop petits étant interdits.

- Les baies vitrées doivent être obturées par des volets à persiennes à lames rases.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain.

Les encadrements de baies doivent être peints au nu de la façade.

- Ils ne sont pas admis en saillie de la façade à l'exception des encadrements des portes d'entrée des rez-de-chaussée.
- Les rangs de tuiles au dessus des linteaux, les linteaux apparents en bois et les auvents sur console sont interdits.

La création de balcons doit rester exceptionnelle et correspondre à la typologie de la façade.

- Les balcons filants sont proscrits.
- La longueur des balcons est limitée à 10 mètres.

Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit, ne sont admises que des toitures rampantes sans décrochement inutile.

- Elles doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir avec une pente qui n'excède pas 33%.
- Les toitures-terrasses et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal de tons rouges nuancés ou vieilles en harmonie de couleur avec les couvertures anciennes.

- Les ouvertures en toiture sont interdites.
- Les chenaux en retrait laissant apparaître les tuiles sont admis.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et le mur-bahut soigneusement traité. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage, ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux, quel qu'en soit le matériau.

Les capteurs solaires sont interdits en toiture.

- L'utilisation des énergies renouvelables ne doit pas compromettre le caractère des lieux, les vues sur les quartiers et s'inscrire parfaitement dans les sites et les paysages.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation doivent être dissimulés à la vue depuis l'extérieur.

ARTICLE UA-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les aires de stationnement réalisées en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux abords du village, cœur historique de la commune. Elle comprend trois quartiers : Sainte-Barbe, le haut du village et la Ferrage.

- Elle comprend un secteur UBa qui est en partie objet d'une servitude de mixité sociale SMS.

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.

Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage industriel et à fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

ARTICLE UB-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UB-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

- Aucune saillie au-dessus de l'alignement des voies n'est admise.
- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Zone UB : 15%.

Zone UBa : 25%.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBa :

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 9 mètres.
- Toutefois, sur 30% au maximum de l'emprise des constructions la hauteur absolue à l'égout du toit peut atteindre 9 mètres et la hauteur frontale 12 mètres.

Dans le secteur UBa :

- La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder **12 mètres**.
- La hauteur frontale ne doit pas excéder **15 mètres**.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- La création et la recherche architecturales peuvent intégrer le progrès technique et les technologies innovantes.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.
- Les enduits, peintures, parements de façades et de couverture, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions dans l'environnement.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible, exclure tout décrochement inutile.

- Les lignes dominantes des toitures doivent être sensiblement au même niveau.

Les enduits de façades doivent être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon de couleur.

- Leur texture doit être frotté fin.
- Le blanc est interdit en grande surface.
- Les couleurs vives ne doivent concerner que de petites surfaces.
- La palette des ocres qui appartient aux coloris traditionnels ne fait pas partie des « couleurs vives » visées ci-dessus.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

- L'alignement vertical d'un niveau à l'autre doit être recherché si le nombre d'ouvertures est équivalent.
- Les baies vitrées doivent être obturées par des volets à persiennes à lames rases.
- Les volets roulants sont admis dès lors qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain.

Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

- Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Elles doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33%.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou romanes de tons rouges nuancés ou vieilles en harmonie de couleur avec les couvertures anciennes.

- Les toitures-terrasses et les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et le mur-bahut soigneusement traité. Les dispositifs de pares-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.
- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpanes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux, quel qu'en soit le matériau.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation doivent être dissimulés à la vue depuis l'extérieur.

ARTICLE UB-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureau, commerce et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions à usage d'artisanat : au moins 1 place pour 100 m² de SDP.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : au moins 1 place pour 2 chambres
- Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au titre desquels notamment ceux à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

Pour tous les types de constructions, 50% de ces places doivent être réalisés dans l'emprise des constructions.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les emprises imperméabilisées ne doivent pas excéder 50% de la superficie du terrain.

- Les aires de stationnement réalisées en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au nord des coteaux du Var situé en partie haute et qui n'est pas soumise à la zone rouge du projet de PPR incendies de forêts. Elle est conçue en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- La zone fait l'objet ~~d'un périmètre d'attente de projet et~~ d'une servitude de mixité sociale SMS 10.

ARTICLE UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

- ~~Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil de 50 m² sont admises.~~

ARTICLE UC-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UC-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UC-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE UC-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à : 8%.

ARTICLE UC-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 15 mètres.
Toutefois, sur 20% au maximum de l'emprise des constructions la hauteur absolue à l'égout du toit peut atteindre 15 mètres et la hauteur frontale 18 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- La création et la recherche architecturales peuvent intégrer le progrès technique et les technologies innovantes.
- Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Toutefois, des toitures-terrasses peuvent aussi être admises pour des types de constructions nécessitant des formes et techniques plus contemporaines ou architectoniques, notamment les équipements publics.
- Les toitures rampantes doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33% et leurs couvertures doivent être réalisées en tuiles.
- L'orientation générale du faîtage doit être de préférence positionnée dans le sens de la plus grande longueur, sensiblement parallèle au sens dominant des courbes de niveau.

Les clôtures doivent s'inscrire correctement dans le site et être aussi discrètes que possible. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.

- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies,
- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpances leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

ARTICLE UC-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureau, commerce et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au titre desquels notamment ceux à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

Pour tous les types de constructions, 50% de ces places doivent être réalisés dans l'emprise des constructions.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les aires de stationnement réalisées en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond au secteur de la Ferrage à l'entrée secondaire du village. Elle est destinée à des aménagements publics, du stationnement et du logement pour actifs et pour une large part à des espaces verts, notamment dans sa partie inférieure.

ARTICLE UF-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage industriel et à fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

ARTICLE UF-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UF-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UF-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UF-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UF-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UF-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres.

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UF-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

Les enduits de façades doivent être teintés dans la masse par l'utilisation de sable naturels ou recevoir un badigeon de couleur.

- Leur texture doit être frotté fin.
- Le blanc est interdit en grande surface.
- Les couleurs vives ne doivent concerner que de petites surfaces.
- La palette des ocres qui appartient aux coloris traditionnels ne fait pas partie des « couleurs vives » visées ci-dessus.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

- Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Toutefois, des parties de couverture en terrasse peuvent être admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante des toitures en pente.
- Des toitures-terrasses peuvent aussi être admises pour des types de constructions nécessitant des formes et techniques plus contemporaines ou architectoniques, notamment les équipements publics.
- Les toitures rampantes doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33% et leurs couvertures doivent être réalisées en tuiles.
- L'orientation générale du faîtage doit être de préférence positionnée dans le sens de la plus grande longueur, sensiblement parallèle au sens dominant des courbes de niveau.

Les clôtures doivent s'inscrire correctement dans le site et être aussi discrètes que possible. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.
- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Les superstructures peuvent être admises, dans les conditions suivantes :

- Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.
- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation visibles depuis l'extérieur sont interdits en façades, notamment sur les balcons, en allèges ou retombées d'ouvertures.

ARTICLE UF-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 1 place par logement.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à ce titre à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UF-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

ARTICLE UF-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond à des secteurs de regroupement et de densification au sein des tissus urbains traditionnels d'habitat dominant plus lâches, notamment autour du centre commercial du Peyron, du collège et du complexe sportif.

- Elle comporte un secteur UGa où la densité est moins forte du fait de la sensibilité paysagère ~~et un secteur UGb, objet d'un périmètre d'attente de projet.~~

~~Le secteur UGb est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.~~

ARTICLE UG-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage industriel et à la fonction d'entrepôt.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UGa, sont également interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

~~Dans le secteur UGb :~~

- ~~• Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil de 50 m² sont admises.~~

ARTICLE UG-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UG-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UG-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UG-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UG-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Zone UG à l'exclusion des secteurs UGa et UGb : 20%

Secteur UGa : 20%

Secteur UGb : 10%

ARTICLE UG-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble de la zone UG comprenant les secteurs UGa et UGb :

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

- La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur frontale ne doit pas excéder 9 mètres.
- Pour les équipements publics, la hauteur absolue peut atteindre 12 mètres et la hauteur frontale 15 mètres.
- Pour les annexes aux constructions principales, telles que : appentis, dépendances, remises, resserres, abris de jardin, terrasses extérieures, etc., la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres mesurés au sommet de la construction.
- La hauteur des garages ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés au sommet de la construction.
- La hauteur des serres agricoles ne doit pas excéder 7 mètres au sommet.
- La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre. Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur des clôtures, mur-bahut compris, peut atteindre 2,50 mètres.
-

Pour la zone UG à l'exception des secteurs UGa et UGb :

- Sur 50% au maximum de l'emprise des constructions, la hauteur absolue peut atteindre 9 mètres et la hauteur frontale 12 mètres.

ARTICLE UG-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- La création et la recherche architecturales peuvent intégrer le progrès technique et les technologies innovantes.

- Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.
- Les enduits, peintures, parements de façades et de couverture, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions dans l'environnement.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

- Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Toutefois, des parties de couverture en terrasse peuvent être admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante des toitures en pente.
- Des toitures-terrasses peuvent aussi être admises pour des types de constructions nécessitant des formes et techniques plus contemporaines ou architectoniques, notamment les équipements publics.
- Les toitures rampantes doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33% et leurs couvertures doivent être réalisées en tuiles.

Les clôtures doivent s'inscrire correctement dans le site et être aussi discrètes que possible. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.
- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation doivent être dissimulés à la vue depuis l'extérieur et sont interdits notamment sur les balcons, en allèges ou retombées d'ouvertures.

ARTICLE UG-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureau, commerce et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions à usage d'artisanat : au moins 1 place pour 100 m² de SDP.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au titre desquels notamment ceux à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

Pour tous les types de constructions, à l'exception des équipements publics, 50% au moins de ces places doivent être réalisés dans l'emprise des constructions.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UG-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts, à l'exception des cours de récréation.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.
- Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.
- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les emprises imperméabilisées ne doivent pas excéder :

- 60% de la superficie du terrain pour le sous-secteur UGa,
- 50% de la superficie du terrain pour la zone UG et le sous-secteur UGb.

- Toutefois, il n'est pas fixé de pourcentage d'emprises imperméabilisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou général, au titre desquels les équipements publics et médico-sociaux.

Les aires de stationnement réalisées en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UG-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat individuel dominant de densité moyenne des coteaux.
Elle comprend 2 secteurs :

- UHa, correspondant aux zones d'habitat de faible densité.
- UHb, correspondant aux zones d'habitat de très faible densité.

ARTICLE UH-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.

Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage industriel et à fonction d'entrepôt à l'exception de ceux admis à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

Les activités de commerce et de services peuvent être autorisées uniquement en rez de chaussée des constructions.

Dans le secteur UHa uniquement :

Sous réserve de respecter ces premières conditions, sont admises dans le secteur UHa :

- les constructions et installations à usage d'entrepôt nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

ARTICLE UH-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UH-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UH-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

- Une construction peut s'implanter sur les limites séparatives si elle s'adosse à un bâtiment en bon état situé sur celles-ci ou si deux constructions s'édifient simultanément.

Sont seules considérées comme annexe les constructions attachées ou indépendantes du bâtiment principal sans communication intérieure avec ce dernier, excluant toute occupation à usage d'habitat ni d'activités économiques. Sont notamment reconnus comme annexe : les appentis, les barbecues, les pool-house de piscine, les serres, remises et abris de jardin, les cuisines d'été, les abris de voiture, les abris à bois. Ces annexes peuvent être :

- soit implantées sur limite séparative, **à l'exception des barbecues et cuisines d'été**, sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur la limite séparative
- soit implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les garages sont admis : ~~sur les limites séparatives ou en observant un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur.~~ – soit en limite séparative
- soit en recul de 5 mètres

ARTICLE UH-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UH-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à :

Zone UH : 15%

Zone UHa : 10%

Zone UHb : 7%.

ARTICLE UH-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

Dans la zone UH à l'exception de ses secteurs UHa et UHb :

- La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres
- La hauteur frontale ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les secteurs UHa et UHb :

- La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 5,50 mètres.
- La hauteur frontale ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes aux constructions principales, telles que : appentis, dépendances, remises, resserres, abris de jardin, terrasses extérieures, etc., ne doit pas excéder 3 mètres mesurés au sommet de la construction.

- La hauteur des garages ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés au sommet de la construction.
- La hauteur des serres agricoles ne doit pas excéder 7 mètres au sommet.

- La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UH-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- La création et la recherche architecturales peuvent intégrer le progrès technique et les technologies innovantes.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.
- Les enduits, peintures, parements de façades et de couverture, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions dans l'environnement.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

- Les lignes dominantes des toitures doivent être sensiblement au même niveau.

Les enduits de façades doivent être teintés dans la masse par l'utilisation de sable naturels ou recevoir un badigeon de couleur.

- Leur texture doit être frotté fin.
- Le blanc est interdit en grande surface.
- Les couleurs vives ne doivent concerner que de petites surfaces.
- La palette des ocres qui appartient aux coloris traditionnels ne fait pas partie des « couleurs vives » visées ci-dessus.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

- Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Toutefois, des parties de couverture en terrasse peuvent être admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante des toitures en pente.
- Les toitures rampantes doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33% et leurs couvertures doivent être réalisées en tuiles.
- L'orientation générale du faîtage doit être de préférence positionnée dans le sens de la plus grande longueur, sensiblement parallèle au sens dominant des courbes de niveau.

Les clôtures doivent s'inscrire correctement dans le site et être aussi discrètes que possible. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies...

- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation doivent être dissimulés à la vue depuis l'extérieur et sont interdits notamment sur les balcons, en allèges ou retombées d'ouvertures.

ARTICLE UH-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureau, commerce et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions à usage d'artisanat : au moins 1 place pour 100 m² de SDP.
- Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au titre desquels notamment ceux à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UH-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.

Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

- Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.
- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les emprises imperméabilisées ne doivent pas excéder :

Secteur UH : 40% de la superficie du terrain.

Secteur UHa : 30% de la superficie du terrain.

Secteur UHb : 20% de la superficie du terrain.

- Toutefois, il n'est pas fixé de pourcentage d'emprises imperméabilisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou général, au titre desquels les équipements publics et médico-sociaux.

Les aires de stationnement réalisées en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UH-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au quartier du Peyron et des Près, à dominante de services et de commerces et qui accueille aussi de l'habitat et de l'hôtellerie.

- ~~La zone fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet.~~

La zone UP est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE UP-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UP-2.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

- ~~Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil de 50 m² sont admises.~~
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à des activités admises et d'être directement liées et nécessaires à la direction, à la surveillance et au gardiennage des constructions et installations ainsi qu'à des logements de fonction.

ARTICLE UP-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UP-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UP-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UP-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UP-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;

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

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à 30%

ARTICLE UP-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, sur 50% au maximum de l'emprise des constructions la hauteur absolue à l'égout du toit peut atteindre 9 mètres et la hauteur frontale 12 mètres.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

ARTICLE UP-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.
- Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.
- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que les mouvements de sols soient les plus réduits possibles.
- Les enduits, peintures, parements de façades et de couverture, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes dans l'environnement.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

- Les lignes dominantes des toitures doivent être sensiblement au même niveau.

Les ouvertures doivent être disposées régulièrement sur la façade et la multiplication des ouvertures de taille différente est à éviter.

Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

- Les descentes d'eaux pluviales et autres doivent être disposées verticalement sur la façade.

Au dessus de l'égout du toit ne sont admises que des toitures rampantes, à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

- Toutefois, des parties de couverture en terrasse peuvent être admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante des toitures en pente.
- Des toitures-terrasses peuvent aussi être admises pour des types de constructions nécessitant des formes et techniques plus contemporaines ou architectoniques, notamment les équipements publics.

- Les toitures rampantes doivent être inclinées conformément à l'art de bâtir, avec une pente qui n'excède pas 33% et leurs couvertures doivent être réalisées en tuiles.

Les clôtures doivent s'inscrire correctement dans le site et être aussi discrètes que possible. Les dispositifs de pare-vues ne sont pas admis.

- Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, elles doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé des portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.
- Le long des limites séparatives, elles peuvent être de haies vives, agrémentées de plantations grimpantes leur conférant un caractère naturel les intégrant harmonieusement dans le paysage ou à claire-voie.

Les soutènements doivent s'inscrire correctement dans le site.

- Les murs doivent être constitués de sorte que leur revêtement apparent présente un aspect de pierre naturelle.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

- Elles doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons et en aucun cas surmontées de tuyaux.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

- Ils peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades, notamment sur les balcons.

- Elles sont admises en toiture si aucune autre solution permettant de les dissimuler à la vue ne s'avère techniquement possible et dans ce cas, il ne doit y avoir qu'une seule antenne ou parabole par immeuble ou par volume principal.

Les appareils de climatisation visibles depuis l'extérieur sont interdits en façades, notamment sur les balcons, en allèges ou retombées d'ouvertures.

ARTICLE UP-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureau, commerce et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : au moins 1 place pour 2 chambres
- Constructions à usage d'artisanat : au moins 1 place pour 100 m² de SDP.
- Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au titre desquels notamment ceux à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

Pour tous les types de constructions, 50% de ces places doivent être réalisés dans l'emprise des constructions.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UP-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

ARTICLE UP-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

La zone UV de l'esplanade Veyssi est réservée à des équipements publics et à du stationnement au pied des départ de randonnées vers le baous et à l'entrée principale du village.

- Le secteur UVa correspond au secteur des Quatre-Chemins destiné à des aménagements à dominante publique liés aux portes du baous et à la grande entrée sud du PNR des Préalpes d'Azur ainsi qu'au projet d'un parking de dissuasion.
- ~~Ce secteur UVa fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet.~~
- Le secteur UVa est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE UV-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations à usage de bureau.
- Les constructions et installations à usage de commerce.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations à usage industriel et à fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou général, au titre desquels les équipements publics, sont admises.

Dans le secteur UVa :

- ~~Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil de 50 m² sont admises.~~

ARTICLE UV-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UV-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE UV-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

- Toutefois, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées pourront être autorisés dans les marges de recul.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UV-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UV-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UV-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres et la hauteur frontale 12 mètres.

Toutefois, dans le secteur UVa :

- La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 5 mètres et la hauteur frontale 7 mètres.

ARTICLE UV-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

- Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur doivent être colorées suivant les teintes du nuancier déposé en mairie.

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à formes et techniques plus contemporaines ou architectoniques lors qu'elles présentent un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti et s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain.

- Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.

ARTICLE UV-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme relatives au logement social :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et à ce titre celles à usage d'équipement collectif, notamment classés recevant du public (ERP) : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de places correspondant aux besoins ou à défaut d'être réalisées sur le terrain de l'opération, il peut être fait application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de réalisation des places dans l'environnement immédiat, d'acquisition de places dans un parc privé, d'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou de participations financières déterminées dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1.

ARTICLE UV-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être traitées en espaces verts.

- La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.
- Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.
- Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les arbres existants doivent être maintenus et les constructions implantées de manière à les préserver.

- Dans la mesure où l'abattage d'arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

ARTICLE UV-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond aux secteurs d'activités économiques proches de la plaine du Var dont le pôle majeur est la zone industrielle de Saint-Estève créée dans le cadre d'une ZAC achevée.

- Elle est aujourd'hui arrivée à saturation et sa densification in situ est prévue pour permettre aux entreprises et services installés de se développer.
- Elle comprend un secteur UZa dit de Fongeri où le commerce est autorisé.

ARTICLE UZ-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ-2.
- Les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ-2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ-2.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows).
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

Sous réserve de respecter ces premières conditions, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la direction, à la surveillance et au gardiennage des constructions et installations.

Dans le secteur UZa :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

ARTICLE UZ-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UZ-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.
- Les eaux usées industrielles sont soumises conformément à la réglementation en vigueur à un traitement préalable et une pré-épuration avant rejet dans le réseau collectif.
- Les aires de stationnement collectif et les dépôts de véhicules doivent être équipés de séparateurs d'hydrocarbures.

ARTICLE UZ-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans le secteur UZa :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'emprise de la RM 1 au moins égale à 6 mètres.

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans la zone UZ à l'exception du secteur UZa :

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant en annexe du règlement – pièce 3/1.

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

Dans le secteur UZa :

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments doivent respecter une marge de recul minimale d'au moins 5 mètres des berges des vallons.

Dans la zone UZ à l'exception du secteur UZa :

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise figurant en annexe du règlement – pièce 3/1.

ARTICLE UZ-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UZ-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-après ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sur chaque unité foncière est fixé à 70%.

ARTICLE UZ-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UZ-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

Les toitures terrasses : le revêtement d'étanchéité ne devra pas rester à l'état brut mais recouvert de gravillons d'étanchéité ou végétalisé.

Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au delà du plan de toiture.

Les capteurs solaires sont admis à condition de ne pas compromettre le caractère des lieux, ni les vues sur les quartiers et sous réserve d'une parfaite inscription dans les sites et les paysages.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades.

Les appareils de climatisation sont interdits en façades.

ARTICLE UZ-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour cela, il est notamment exigé le respect des normes suivantes :

Pour l'ensemble de la zone UZ comprenant le secteur UZa :

Constructions à usage industriel, d'entrepôt et d'artisanat : au moins 1 place pour 200 m² de SDP.

- Constructions à usage de commerce, bureau et service : au moins 1 place pour 40 m² de SDP.
- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place pour 80 m² de SDP avec au minimum 1 place par logement.
- Constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins de leur nature propre.

Dans le secteur UZa uniquement :

- Au moins 1 place par unité d'hébergement hôtelier, et au moins 1 place pour deux employés de service hôtelier.

La règle applicable aux usages non prévus est celle à laquelle ils sont le plus assimilables.

-Stationnement des 2 roues

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UZ-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations situés dans les marges de recul de 5 m des berges des vallons doivent être traités en espaces verts. La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

Dans les espaces plantés à conserver portés aux documents graphiques, les plantations existantes doivent être conservées, ou compensées par des sujets végétaux d'une hauteur minimale de 2 mètres lors de la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UZ-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES A**

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux exploitations agricoles qui regroupent des vignobles, des olivaias, des plantations maraichères et horticoles, ainsi que des friches qui pourraient être reprises.

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas en mesure de respecter les prescriptions en matière de risques naturels sont interdites.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou pastorales, sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

ARTICLE A-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE A-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, une alimentation par puits ou forage peut être admise conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE A-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

- Pour les serres agricoles, ces distances sont réduites à la hauteur du pied droit avec un maximum de 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- Une construction peut s'implanter sur les limites séparatives si elle s'adosse à un bâtiment existant en bon état situé sur celles-ci.
- Pour les serres agricoles, ces distances sont réduites à la hauteur du pied droit avec un maximum de 5 mètres.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 5 mètres.

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des serres agricoles ne doit pas excéder 7 mètres au sommet.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

ARTICLE A-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, s'il est indispensable dans la zone doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations, aires de sports, jeux et loisirs doivent respecter les exigences :

- De l'exploitation agricole,
- Des services publics d'intérêt collectif ou des équipements d'intérêt général.

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES N**

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux fortes protections réglementaires telles que le Var et les parties concernées du grand paysage des plateaux des baous, de la haute vallée et des gorges de la Cagne.

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

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

Les ouvrages techniques sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé : Sans objet.

ARTICLE N-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé : sans objet

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il est délimité dans la zone des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

La zone NA correspond au secteur des coteaux du Var qui est destiné à des travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts, dans l'objectif d'un développement futur et d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE NA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des travaux, constructions, aménagements et installations destinés à pallier les risques naturels, sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

ARTICLE NA-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Non réglementé : sans objet.

ARTICLE NA-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE NA-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE NA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé : sans objet

ARTICLE NA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Non réglementé

ARTICLE NA-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE NA-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE NA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC correspond au grand paysage à préserver de la butte du château de La Gaude.

ARTICLE NC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NC-2.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

Sous réserve de respecter ces premières conditions, sont admis :

- Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne devra pas excéder 15% en plus de la surface de plancher préexistante.
- Les aires de stationnements.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Non réglementé : sans objet.

ARTICLE NC-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE NC-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE NC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE NC-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Non réglementé.

ARTICLE NC-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NC-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

La zone NP correspond à des espaces interstitiels protégés en raison de leur sensibilité paysagère et d'une faible desserte par les réseaux publics.

ARTICLE NP-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NP-2 sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.

Sous réserve de respecter ces premières conditions, sont admis :

- Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne devra pas excéder 15% en plus de la surface de plancher préexistante.
- Les constructions à usage agricole ou agropastoral.
- Les travaux et les aménagements directement liés et nécessaires à l'extension du cimetière.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NP-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation des véhicules.

- Les dessertes et accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE NP-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, une alimentation par puits ou forage peut être admise conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE NP-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

- Une construction peut s'implanter sur les limites séparatives si elle s'adosse à un bâtiment en bon état situé sur celles-ci.

ARTICLE NP-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE NP-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 5,50 mètres

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des serres agricoles ne doit pas excéder 7 mètres au sommet.

ARTICLE NP-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

ARTICLE NP-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NP-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé : sans objet.

ARTICLE NP-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

La zone NS correspond aux socles du village « bâti-boisé-cultivé » et du château dit de La Gaude. La zone NS comprend un secteur NSp destiné à l'extension du parking existant.

ARTICLE NS-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NS-2.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à la condition de respecter les prescriptions en matière de risques naturels.

- Aucune construction nouvelle et aucun ouvrage divers ne doivent être implantés dans les « espaces protégés » correspondant aux principaux vallons portés au plan de zonage.

En outre, sous réserve de respecter ces premières conditions, sont admises :

- Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne devra pas excéder 15% en plus de la surface de plancher préexistante.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Uniquement dans le secteur NSp, les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE NS-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

Non réglementé.

ARTICLE NS-4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

ARTICLE NS-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE NS-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE NS-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NS-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'égout du toit de la construction.

La hauteur absolue à l'égout du toit ne doit pas excéder 3,50 mètres

- La hauteur frontale ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des serres agricoles ne doit pas excéder 7 mètres au sommet.

ARTICLE NS-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives visuelles et être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère du site.

ARTICLE NS-12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, et leurs aires de manœuvre, s'il est indispensable dans la zone doit être assuré en dehors des chaussées roulantes des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**ARTICLE NS-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE NS-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

projet