



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MISES A JOUR

MODIFICATIONS

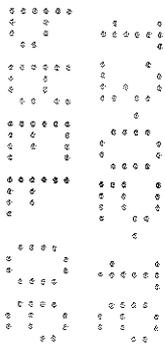
- Modification n°1 approuvée le 18 février 2011
- Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013
- Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le

SOMMAIRE

A- PREAMBULE.....	3
B- OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
C- PROCEDURE.....	4
D- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU.....	5
E- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	5
F- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU.....	6
G- CONCLUSION.....	6



A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2006. Il s'applique donc depuis neuf ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population, à ce titre il a déjà fait l'objet de trois modifications, respectivement approuvées le 18 février 2011, le 22 novembre 2013 et le 18 mars 2014.

Depuis la promulgation de la **Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)**, l'article 5 réglementant la superficie minimum des terrains et l'article 14 qui réglemente le coefficient d'occupation du sol (COS) du règlement du PLU, n'ont plus de base légale.

Ainsi, le coefficient d'occupation du sol et la surface minimum ne sont plus opposables aux demandes de permis déposées depuis le 26 mars 2014. Ceci conduit donc à mentionner « sans objet » aux articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) de toutes les zones urbaines du PLU. La commune souhaite donc mettre à jour son règlement avec les dispositions de la loi ALUR.

A cela s'ajoute la nécessité et l'intérêt de compléter, de préciser et d'adapter, une nouvelle fois, le contenu du règlement local d'urbanisme. Diverses modifications sont donc envisagées pour un meilleur suivi du renouvellement de la ville sur elle-même à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

La survenance de plusieurs projets d'intérêt collectif ou général, ainsi que la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi ALUR, appellent une adaptation du dispositif réglementaire et graphique.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de La Turbie, du 7 mars 2002 sont les suivants :

- identification d'espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,
- la préservation d'actions et d'opération d'aménagement à mettre en œuvre,
- l'adaptation des possibilités de construction aux réseaux publics,
- la prise en compte des risques naturels,
- la nécessité de prendre en compte les diverses lois et directives d'aménagement, dont la loi SRU.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de La Turbie a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :

- la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique,
- la préservation des espaces naturels et agricoles.



B- OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU nécessite aujourd'hui une modification à caractère essentiellement technique. Il n'est pas question, en effet, de remettre en cause ses objectifs généraux, qui sont définis dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le cadre général des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

La modification n°4 vise les documents suivants :

- le règlement du PLU,
- le document graphique,
- les annexes du règlement du PLU.

La modification n°4 du PLU vise :

- la prise en compte de la loi ALUR notamment par la suppression des COS et de la superficie minimale (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014),
- la mise en place d'un périmètre de mixité sociale en zones UB, UC et UD,
- la mise en place d'un périmètre de protection tuile,
- l'évolution du secteur du Prat (changement de secteur de UDa en UBb et UC),
- la mise en place d'un périmètre d'étude sur le site de la caserne des pompiers actuelle,
- la mise en place d'une servitude de mixité sociale et création d'un sous secteur UDC sur le site du Sillet,
- l'instauration d'une réglementation des places de stationnement en zone UC,
- la création d'un emplacement réservé pour l'extension du parking du Mont Agel,
- la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales,
- la requalification d'un secteur AU résiduel en AUa et UBa.

C- PROCEDURE

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme et suivants, prévoit que : « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance »

Par ailleurs, l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement »

Le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme et suivants, puisqu'il :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, en dehors de ceux définis dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique « création d'une ligne EDF 63 kV », ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des habitants de La Turbie et avis des personnes publiques consultées, le projet est modifié et présenté au Conseil Municipal pour approbation. Le PLU modifié et approuvé est ensuite tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

D- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- Une note de présentation,
- Le règlement,
- Les annexes du règlement
- Le plan de zonage.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

E- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec l'actuelle Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à :

- conforter le positionnement des Alpes Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

LES RISQUES NATURELS

La commune de La Turbie est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain et risques sismiques. La modification respecte strictement ces risques.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLU. La présente modification respecte strictement ces servitudes.

F- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 18 mars 2014. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UBb de 1,72 ha, qui passe en zone UC.
- diminution de la zone UDa de 2,04 ha, qui passe en zone UBb (0,52 ha) et UC (1,52 ha).
- création d'un sous secteur UDC de 0,50ha au détriment du sous secteur UDb.
- diminution de la zone AU de 0,05 ha, qui passe en zone UBa.

	Modification n°3 approuvée le 18.03.14	Modification n°4
Zones urbaines	Surface	Surface
UA	1,15	1,15
UBa	6,90	6,95
UBb	7,66	6,46
UC	18,67	21,91
UDa	84,85	82,81
UDb	73,87	73,37
UDc		0,50
UE	11,12	11,12
UF	2,33	2,33
UH	5,08	5,08
US	7,15	7,15
UT	1,52	1,52
UZ	7,10	7,10
UZc	34,22	34,22
Zones à urbaniser		
AUa	0,75	0,75
AUj	0,62	0,57
Zones naturelles		
N	452,46	452,46
Nc	15,89	15,89
Np	2,66	2,66
TOTAL	734,00	734,00

G- CONCLUSION

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le P.L.U. actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU: 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE:

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.2016



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le

Les modifications apportées à l'actuel Plan Local d'Urbanisme sont au nombre de 10 et pour chacune d'elle, une présentation détaillée est décrite dans le cadre de cette procédure. Les modifications sont les suivantes :

Modification n°1 : Prise en compte de la Loi ALUR

Depuis la promulgation, le 26 mars 2014, de la **Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)**, l'article 5 réglementant la superficie minimum des terrains et l'article 14 qui réglemente le coefficient d'occupation du sol (COS) du règlement du PLU, n'ont plus de base légale. Ainsi, le coefficient d'occupation du sol et la surface minimum ne sont plus opposables aux demandes de permis déposées depuis le 26 mars 2014. Ceci conduit donc à mentionner « sans objet » aux articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) de toutes les zones urbaines des PLU.

La suppression du COS et de la superficie minimale pourrait toutefois entraîner des effets contraires aux orientations du PADD sur certaines zones urbaines, notamment en ce qui concerne les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif et qui, par conséquent, nécessitent d'avoir des superficies minimales d'espace vert en pleine terre afin de permettre un bon fonctionnement des systèmes d'assainissement individuel.

La commune souhaite donc mettre à jour son règlement avec les dispositions de la loi ALUR, mais également apporter des modifications au règlement actuel afin de contenir la densification de certaines zones urbaines sensibles (problème de raccordement au réseau public d'assainissement, problème des accès sous-dimensionnés et qui ne répondent pas aux normes actuelles en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères...).

Modification n°2 : Mise en place d'un périmètre de mixité sociale

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et conformément à l'article L.151-15° du CU, la commune souhaite mettre en place un périmètre de mixité sociale sur les zones UB, UC et UD du territoire communal, à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels.

L'objectif consiste à délimiter un secteur à l'intérieur duquel un pourcentage et un nombre de logements locatifs sociaux seront imposés sur tout programme de logements collectifs au-delà d'une limite de surface de plancher et d'un nombre de logements à définir.

Les seuils suivants sont déterminés en fonction de la surface de plancher des opérations :

- Pour toute opération collective dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 500 m², 30% du nombre de logements et 30% de la surface de plancher des logements seraient affectés au logement locatif social,
- Pour toute opération collective dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1500 m², 40% du nombre de logements et 40% de la surface de plancher seraient affectés au logement locatif social,

Modification n°3 : Mise en place d'un périmètre de protection des tuiles

Il est mis en place un périmètre de protection tuile dans le but de respecter l'architecture locale du paysage urbain et pavillonnaire. Cette prescription crée une pièce annexe du PLU:

Il s'avère que de nombreuses constructions avec des toitures terrasses sont réalisées en périphérie immédiate du centre-ville et cela malgré les servitudes de protection des monuments historiques (AC1) et de protection des sites et des monuments naturels (AC2) qui couvrent une large partie du territoire communal.

Par conséquent, la commune souhaite mettre en place, en plus de l'interdiction de concevoir des toitures terrasses ou transformer des toitures tuiles en toitures terrasses dans la zone UA, un périmètre de couverture en tuile obligatoire sur la totalité de la toiture qui pourrait englober, en plus du secteur UA, une partie des secteurs UB et UC.

Modification n°4 : Evolution du zonage au secteur du Prat

L'évolution du secteur du Prat se traduit par le changement du secteur UDa en UBb et UC. Cette modification vise à désenclaver le quartier tout en prenant en compte la qualité paysagère ainsi que les spécificités du site. Ce changement de zonage permettra une légère densification du secteur tout en préservant le paysage.

Le secteur du Prat a une zone potentiellement constructible qui est située en contrebas de la route de Laghet, en dessous du carrefour Sainte Catherine. Ce secteur pourrait accueillir une opération comprenant sous la forme de deux bâtiments collectifs, 45 logements et des activités paramédicales, ainsi qu'un parc de stationnement public.

Par ailleurs, le long de la route de Laghet, les constructions situées dans la continuité de la zone industrielle actuellement classée en UDa, pourraient être reclassées en zone UC.

Modification n°5 : Mise en place d'un périmètre d'étude sur le site de la caserne

L'actuelle caserne des pompiers est amenée à être déplacée sur la commune (emplacement réservé IIC12). La mise en place d'un périmètre d'étude sur ce site permettra de programmer un urbanisme cohérent avec la zone et l'évolution du PLU.

Par conséquent les bâtiments actuels pourraient être transformés en logements et l'ensemble du site pourrait faire l'objet d'un aménagement global, afin d'accueillir un parking public enterré sur deux niveaux et une toiture aménagée en espace ouvert au public, ainsi qu'un nouveau bâtiment qui serait construit dans la continuité des constructions actuelles.

Avant d'envisager les modifications précises à mettre en place, l'outil idéal pour la commune consiste à mettre en place un périmètre d'étude sur les parcelles cadastrées section AD n°252, 254, 362, 363, 405 et 519, soit l'équivalent d'une superficie de 7 000 m² environ.

Modification n°6 : Mise en place d'une servitude de mixité sociale et création d'un sous-secteur UDC sur le site du Sillet.

D'une superficie d'environ 5 000 m², les parcelles cadastrées section B n°103 et 802 en partie représentent, à l'échelle de la commune une réelle opportunité foncière qui pourrait accueillir une opération de logements sociaux, et ainsi contribuer, dans un avenir proche, à réduire le déficit actuel.

Afin de pouvoir afficher la volonté communale de créer du logement social sur son territoire, il serait judicieux de mettre en place sur les parcelles concernées une servitude de mixité sociale imposant au minimum 50% de logements sociaux à créer dans le cadre d'une future opération.

Il convient alors d'augmenter la hauteur autorisée des constructions dans un nouveau sous-secteur UDC à créer. En effet, la topologie du site permet d'envisager des constructions dont la hauteur serait supérieure aux 7 mètres actuellement autorisés et cela sans porter atteinte aux constructions actuellement existantes et situées en amont des parcelles.

Modification n°7 : Règlementation des places de stationnement

La commune souhaite augmenter le nombre de places de stationnements exigibles dans les secteurs les plus denses, à l'exception du secteur UA, dans lequel très peu de nouvelles constructions peuvent être envisagées compte tenu de la densité actuelle. Il s'agit par conséquent, dans les secteurs UB, UC et UD d'exiger la création d'une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

La réglementation actuelle est également trop contraignante pour les établissements hôteliers existants qui souhaitent s'agrandir afin de pouvoir accueillir des groupes de touristes voyageant en car, et qui ne peuvent pas envisager la construction d'un nombre trop important de places exigées par le règlement, compte tenu de leur position centrale sur la commune.

Modification n°8 : Création d'un emplacement réservé pour le parking du Mont Agel

La commune souhaite envisager l'extension du parking actuel. En effet, malgré la création de nouvelles places de stationnement public, le problème du manque de places de stationnement reste récurrent dans le centre-ville et par conséquent, il n'est pas inutile d'envisager la création de places supplémentaires.

Pour se faire, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé pour l'extension du parking du Mont Agel.

Modification n°9 : Création d'emplacements réservés pour un bassin de rétention

Le SIVOM souhaite aménager un bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire suite à l'aménagement du nouveau quartier Détras.

Pour se faire, la commune souhaite inscrire deux nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de cet ouvrage, ainsi que l'élargissement de la voirie à 6 mètres du chemin de Latta permettant d'y accéder.

Modification n°10 : Requalification d'un secteur AU résiduel en AUa et UBa

Afin de permettre la construction des logements sur le secteur de Détras, le PLU avait été modifié en requalifiant la quasi-totalité du secteur AU en secteur AUa. Toutefois, cette modification a entraîné l'apparition de quatre reliquats de secteur AU, qui ne correspondent plus aujourd'hui aux objectifs définis dans le cadre du PADD, dont un en particulier qui représente une superficie de 500 m² et qui se situe dans la continuité du secteur UBa.

Afin d'apporter de la cohérence au document d'urbanisme et d'éviter que des petites parcelles ne soient soumises à deux règlements de secteurs différents, la commune souhaite par conséquent requalifiée un des quatre reliquats, en l'occurrence le plus petit en zone UBa.





MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESENTATION DETAILLEE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.2016



MODIFICATIONS

MISES A JOUR :

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16

MODIFICATION N°1

Présentation :

L'application de la loi ALUR impacte directement les articles 5 et 14 du règlement du PLU en supprimant les superficies minimales et les coefficients d'occupation du sol.

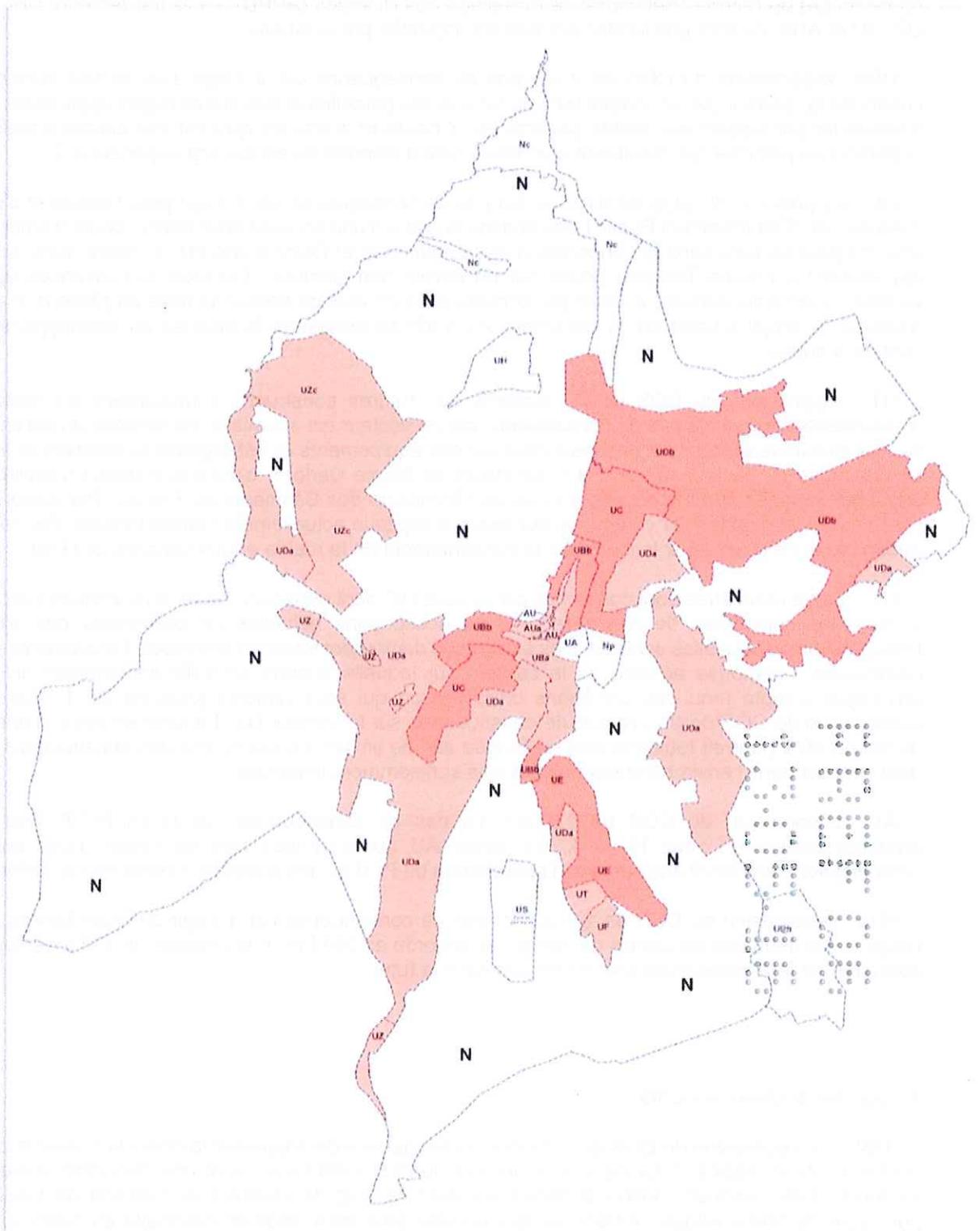
Dans le tableau ci-dessous sont mis en évidence les secteurs impactés par la loi ALLUR :

Secteurs	Article 5 Superficie minimale	Article 9 Emprise au sol	Article 13 Coefficient d'espace vert	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
UA	-	-	-	-
UBa	-	-	-	2
UBb	-	-	-	1,2
UC	-	30 %	-	0,3 (raccordé)
UC	-	30 %	-	0,15 (non raccordé)
UDa	-	20 %	-	0,15
UDb	1 500m²	20 %	-	0,15
UE	-	-	-	0,20
UF	-	-	-	0,03
UH	-	-	-	-
US	-	Plan masse	-	-
UT	-	30 %	-	0,20
UZ	-	-	-	0,20
AU	-	-	-	1,2
AUa	-	-	-	1,2
N	-	-	-	-

Ils sont exactement au nombre de 12, pour 16 secteurs existants, soit largement plus de la moitié. Toutefois, ils peuvent être classés en deux catégories, à savoir ceux dont l'impact n'a aucune, voire très peu de conséquences en matière d'urbanisme, et ceux dont l'impact remet en cause la création même du secteur.

Il est également utile pour mieux comprendre l'ensemble des enjeux de connaître pour chacun des secteurs la densité, ainsi que l'énoncé des articles 10 et 12 :

Secteurs	Densité	Article 10 Hauteur maximale	Article 12 Nbre place de stationnement
UA	Forte	Hauteur la plus élevée du bâtiment limitrophe	Non réglementé
UB	Forte	9 mètres et 12 en frontal	1 / LLS - 1,5 / logement
UC	Moyenne	9 mètres	1 / LLS - 1,5 / logement
UD	Faible	7 mètres	1 / LLS - 1,5 / logement
UE	Faible	7 mètres	1 / LLS - 1,5 / logement
UF	Faible	9 mètres	1 / LLS - 1,5 / logement
UH	Faible	9 mètres	Non réglementé
US	Faible	Altitude définie sur le plan masse	Non réglementé
UT	Faible	9 mètres et 12 en frontal	1,5 / logement
UZ	Faible	7 et 12 mètres	1 / 100 m ² - surface de plancher
AU	Moyenne	9 mètres et 12 en frontal	1 / LLS - 1,5 / logement
N	Très faible	7 mètres	Non réglementé



Impact de la loi ALUR : en rouge foncé, les secteurs impactés par la loi ALUR

Secteurs impactés sans conséquences

En dehors des zones naturelles et des secteurs impactés par des plans de prévention de risques naturels (zone rouge) ou l'Arrêté Préfectoral de Protection des Biotopes (APPB), seuls les secteurs UBa, UF, UT, UZ, AU et AUa, ne sont pas fondamentalement impactés par la loi Alur.

- UBa : suppression du COS de 2 n'a pas de conséquence car il s'agit d'un secteur dense dans la continuité du secteur UA, et compte tenu de la taille des parcelles et des autres règles applicables (distance à respecter par rapport aux limites séparatives et hauteur), il s'avère qu'il est très difficile d'atteindre une superficie de plancher qui résulterait d'un coefficient d'emprise au sol qui soit supérieur à 2.
- UF : suppression du COS de 0,03 qui n'a pas de conséquence car il s'agit pour l'essentiel d'un terrain maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier dans le cadre d'une convention et dont le projet d'aménagement futur ne peut se faire sans la concertation de la commune et l'accord définitif du maire, ainsi qu'une villa appartenant à France Télécom située sur un terrain non viabilisé. Toutefois la convention est encore valable durant trois années, il serait par conséquent judicieux de prévoir la mise en place d'un périmètre d'attente de projet à partir du 31 décembre 2018 afin de conserver la maîtrise du développement de ce secteur à enjeux.
- UT : suppression du COS de 0,2 accordé aux futures constructions raccordées au réseau public d'assainissement qui n'a pas de conséquence car ce secteur est soumis à une emprise au sol limitée à 30 %. Par ailleurs le secteur est destiné à recevoir des équipements et hébergements hôteliers et touristique en continuité du secteur résidentiel « les Hauts de Monte Carlo », c'est-à-dire dans un environnement paysager sensible et donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, il s'agit pour l'essentiel d'un foncier communal sur lequel s'applique actuellement l'arrêté biotope. Par conséquent aucun projet ne pourra voir le jour sans le consentement de la mairie et des services de l'Etat.
- UZ : quatre périmètres sont concernés par la zone UZ, dont deux sont situés en continuité avec le village et dont les superficies de parcelles et leurs occupations actuelles ne permettent pas d'envisager l'implantation de nouvelles activités. Des extensions demeurent toutefois possibles. Le quatrième périmètre correspond à l'emprise actuelle de la carrière sur laquelle aucune nouvelle implantation ne peut être envisagée compte tenu des conditions d'exploitation qui sont valables jusqu'en 2024. De ce fait la suppression du COS de 0,2 n'a pas de conséquence sur le secteur UZ. La mise en place d'une emprise au sol de 50% pourrait toutefois être envisagée afin de limiter les extensions des constructions actuelles dont l'impact dans l'environnement bâti est déjà suffisamment important.
- AU : suppression du COS de 1,2 qui n'a pas de conséquence car la loi ALUR fera basculer automatiquement en zone N ou A, les zones AU qui n'auraient pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans les 9 ans suivants l'approbation du PLU qui les a créées à partir du 1er juillet 2015.
- AUa : suppression du COS de 1,2 qui n'a pas de conséquence car il s'agit du projet Détras, qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire accordé en 2014 pour la création de 114 logements. Cette opération ne fera l'objet d'aucune extension dans le futur.

Secteurs impactés avec conséquences

Il s'agit des secteurs suivants :

- UBb : la suppression du COS de 1,2 a pour conséquence de supprimer la distinction avec la zone UBa, dont le COS est égal à 2. Or dans le règlement du PLU il est bien inscrit une distinction entre les deux secteurs : UBa, secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle, artère principale du centre village, et UBb, secteur continu, plus aéré, situé en continuité du centre village. Par conséquent, si la commune souhaite conserver le caractère « aéré » du secteur UBb, il sera nécessaire d'introduire dans le règlement de ce secteur un coefficient d'espace vert par l'intermédiaire d'une modification du PLU. Et pour la partie située en continuité de la zone UE, éventuellement le changer de secteur car aujourd'hui les constructions existantes sont plus proches dans leurs gabarits aux constructions de la zone UD, que celles de la zone UB ou mettre en place une emprise au sol de 50%, voire 40%.

Par contre, en procédant à une analyse urbaine plus fine de la commune, le secteur UBb apparaît comme le prolongement naturel du secteur UA, dont il constitue une limite physique, au même titre que le secteur

UBa. Par conséquent, il serait tout à fait judicieux, de maintenir les conséquences de la loi Alur sur les secteurs UBa et UBb, et ainsi effacer réglementairement leur différence pour ne faire plus qu'un secteur unique UB. Toutefois cette initiative obligerait à introduire deux distinctions pour deux secteurs bien précis, à savoir :

- Le secteur situé actuellement en zone UBb, à l'entrée du village en aval de l'avenue de la Victoire qui de par sa morphologie urbaine devrait être rattaché au secteur UC,

- De même pour le secteur situé actuellement en zone UBb et situé le long de l'avenue de Cap d'Ail, qui de par sa morphologie devrait également être rattaché au secteur UC.

- UC : La suppression du COS de 0,15 pour les constructions non raccordées a pour conséquence de supprimer la distinction avec les constructions raccordées qui bénéficiaient jusqu'à présent d'un COS supérieur (0,3). Cette distinction a pour objet de réduire la surface constructible et par conséquent les quantités d'eau usées dont l'écoulement ne peut se faire à travers le réseau d'assainissement public, mais qui doivent être évacuées sur place par un système approprié selon les normes en vigueur. Cela nécessite d'avoir une surface de terrain plus importante afin de permettre un drainage des eaux usées plus performant directement sur la propriété. Il est par conséquent vivement recommandé de mettre en place un coefficient d'espace vert pour les constructions non raccordées, par exemple 50% d'espace vert planté en pleine terre, et d'exiger de la part des constructions non raccordées une étude hydrogéologique spécifique réalisée en tenant compte des contraintes du PPR en vue de la réalisation d'un drainage des eaux usées sur la propriété de la future construction.

Par ailleurs il serait également judicieux d'envisager la suppression d'un niveau admissible en diminuant la hauteur actuelle en passant de 9 mètres à 7 mètres, afin de conserver une constructibilité équivalente à celle autorisée avant l'application de la loi A

lur. En effet, le secteur UC concerne des quartiers dont le niveau d'équipement viaire ne permet absolument pas d'envisager une densification urbaine.

- UDa : Suppression du COS de 0,15 accordé aux futures constructions raccordées au réseau public d'assainissement qui a pour conséquence d'augmenter considérablement les volumes bâtis. En effet le secteur est actuellement soumis à une emprise au sol limitée à 20 % et les parcelles sont relativement grandes, dans la mesure où elles sont plus éloignées du centre et présentent, de la même manière que la zone UC de nombreuses difficultés d'accès, en terme de pente, mais aussi de largeur de circulation (cf étude du Prat). Or, l'esprit de ce secteur tel qu'il est défini dans le rapport de présentation du PLU, est celui d'un secteur discontinu avec une faible densité. Afin de pouvoir conserver cet esprit, il serait nécessaire d'envisager la diminution de l'emprise au sol actuelle de 20% à 15%

- UDb : la différence entre les secteurs UDa et UDb ne relève pas du COS, mais de la surface minimale de 1500 m² en secteur UDb. Sa suppression a par conséquent pour effet de supprimer la distinction introduite dans le règlement d'urbanisme entre les secteurs UDa et UDb. Par conséquent, deux choix peuvent s'offrir à la commune : celui de mettre en place un coefficient d'espace vert pour le secteur UDb afin de conserver un caractère plus paysager pour ce dernier ou de supprimer la distinction entre UDa et UDb en sachant que le caractère de ses deux secteurs sont identiques et que les terrains les plus sensibles dans le paysage actuellement situés en secteur UDb, les Révoires et Giram inférieur, sont concernés par la zone inconstructible du plan de prévention des risques naturels. Par ailleurs, il n'existe pas de réseau d'assainissement en secteur UDb, par conséquent il est fortement conseillé de procéder de manière identique qu'en zone UC, à savoir de mettre en place un coefficient d'espace vert pour les constructions non raccordées et d'exiger de la part de ces dernières une étude hydrogéologique spécifique. Par ailleurs, concernant l'emprise au sol actuelle, la problématique est similaire avec celle du secteur UDa. Par conséquent, il est fortement conseillé, pour conserver une distinction entre les secteurs UDa et UDb, tout en respectant l'esprit du PLU, de diminuer l'emprise au sol actuelle de 20% à 12%.

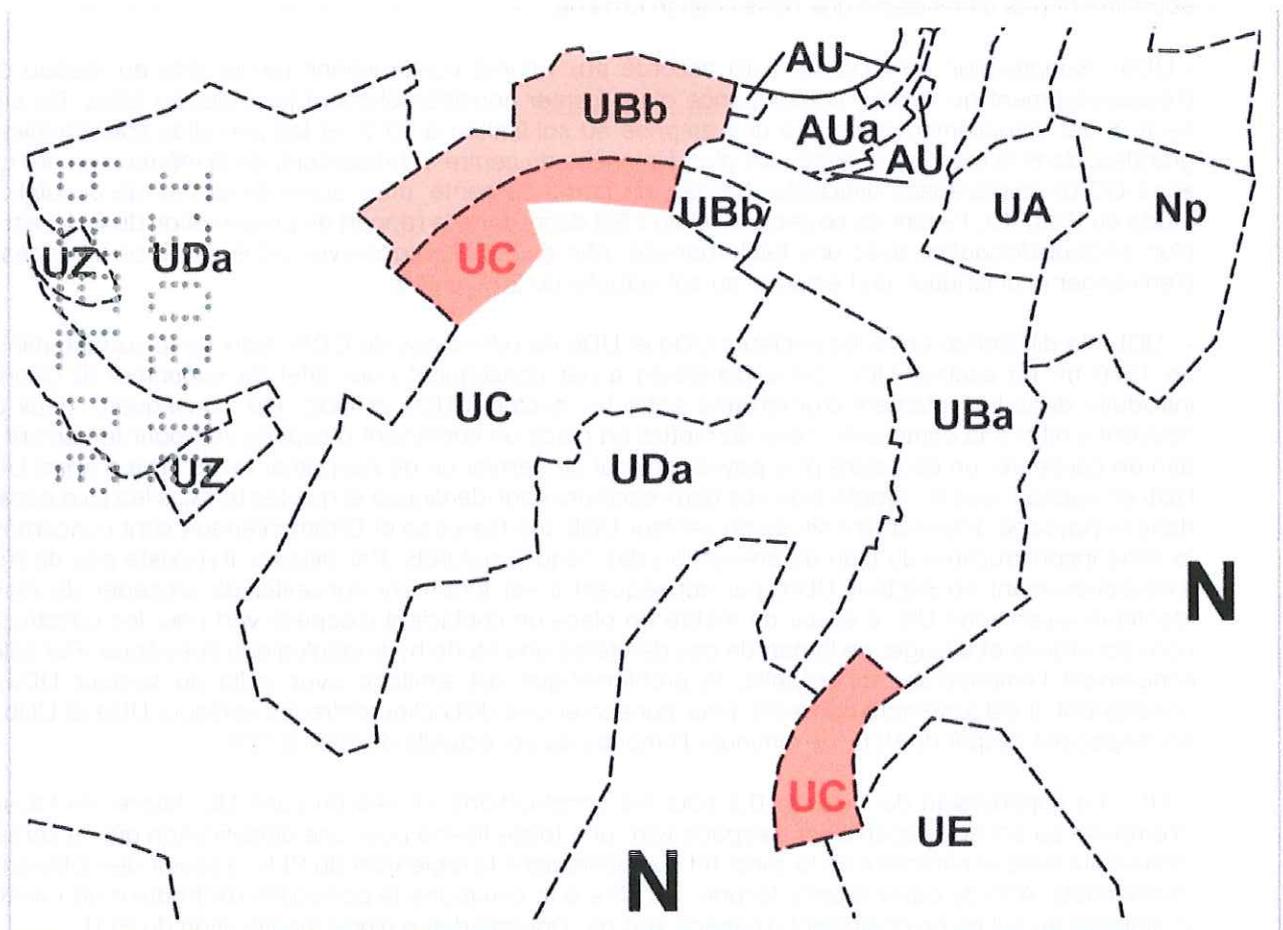
- UE : La suppression du COS de 0,2 pour les constructions situées en zone UE, laisse, en l'absence d'emprise au sol et de coefficient d'espace vert, une totale liberté pour une densification qui ne serait pas cohérente avec le caractère de la zone, tel que défini dans le règlement du PLU, à savoir des lotissements résidentiels. Afin de palier à cette lacune, il s'offre à la commune la possibilité d'introduire un coefficient d'emprise au sol ou un coefficient d'espace vert par l'intermédiaire d'une modification du PLU.

Proposition de modifications réglementaires

Afin que la loi ALUR ne bouleverse pas les équilibres établis dans les paysages les plus sensibles du territoire communal, la commune souhaite procéder aux modifications suivantes de son règlement d'urbanisme :

- . UB : supprimer le coefficient d'occupation du sol
déclasser deux secteurs actuellement en UBb pour les reclasser en UC (environ 1,7 ha)
- . UC : supprimer le coefficient d'occupation du sol, introduire un coefficient d'espace vert planté en pleine terre (ex : 50 %) pour les constructions non raccordées, baisser la hauteur constructible actuelle de 9 mètres à 7 mètres.
- . UD : supprimer le coefficient d'occupation du sol et la superficie minimale en UDb, diminuer l'emprise au sol de 20% à 15% en UDa et de 20% à 12% en UDb,
- . UE : supprimer le coefficient d'occupation du sol, introduire un coefficient d'espace vert planté en pleine terre,
- . UF : supprimer le coefficient d'occupation du sol, Introduire un coefficient d'emprise au sol,
- . UT : supprimer le coefficient d'occupation du sol,
- . UZ : supprimer le coefficient d'occupation du sol, introduire un coefficient d'emprise au sol,
- . AU et AUa : supprimer le coefficient d'occupation du sol.

Il s'agit de modifications qui touchent essentiellement à la partie réglementaire du PLU. Les modifications qui concernent le plan de zonage sont résumées sur la carte ci-dessous :



Modification à apporter :

Dans la zone UB, la modification consiste à compléter l'article 10 de la manière suivante :

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2, à l'exception des constructions situées le long de l'avenue de la Victoire en secteur UBa pour lesquelles la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres et R+3.
- Pour des considérations architecturales tendant à une meilleure intégration et un meilleur aménagement et notamment pour les constructions en gradins, la hauteur totale en vue frontale, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 4 niveaux et 12 m.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs), la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres.

Dans la zone UC, la modification consiste à compléter l'article 13 de la manière suivante :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toutes les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour les autres destinations et pour les constructions non raccordées, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

Et à reconsidérer l'article 10 de la manière suivante :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1. Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

Dans la zone UD, la modification consiste à reconsidérer l'article 12 de la manière suivante :

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à :

- Secteur UDa : 15 %
- Secteur UDb : 12 %

Dans la zone UE, la modification consiste à introduire la réglementation suivante pour l'article 13 qui ne comporte actuellement aucune restriction :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres destinations de construction, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

Dans la zone UF, la modification consiste à introduire la règle d'emprise au sol suivante :

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur l'ensemble de la zone UF est fixée à 1500 m² dans le cas de construction à usage d'habitation ou à 2500 m² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif. Les emprises au sol ne sont pas cumulables.

Dans la zone UZ, la modification consiste à introduire la réglementation suivante pour l'article 9 qui ne comporte actuellement aucune restriction :

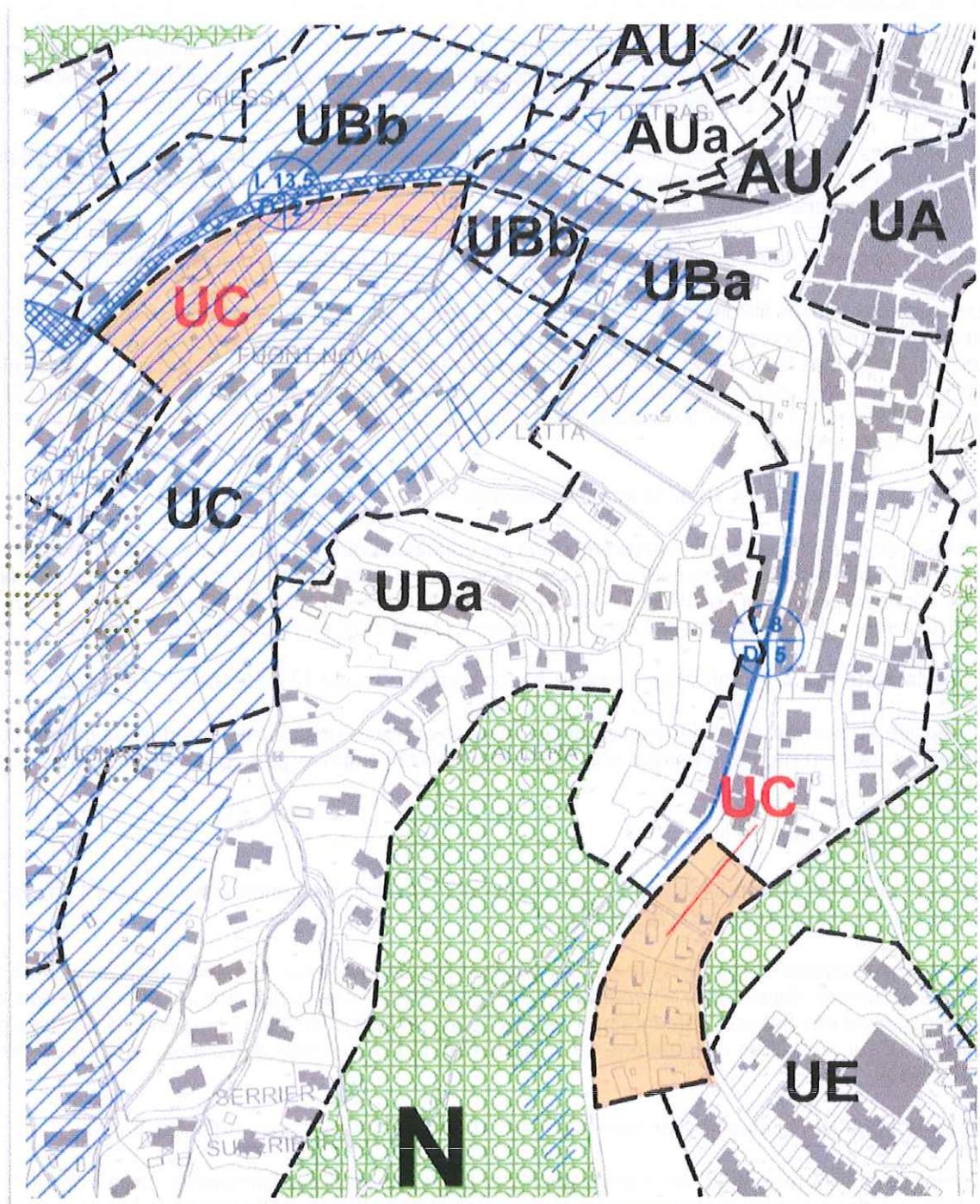
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Règlement

Corriger le règlement tel que présenté dans l'alinéa précédent, auquel il conviendra également d'inscrire « sans objet » à tous articles 5 et 14 qui sont actuellement réglementé.

Plan de zonage



Secteurs actuellement classés en UBb qui sont requalifiés en zone UC.

MODIFICATION N°2

Présentation :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, la commune met en place un périmètre sur les zones UB, UC et UD, à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels.

Modification à apporter :

Ces servitudes de mixité sociale se traduisent par la rédaction d'un nouvel article dans les dispositions générales du règlement du PLU (article 8), ainsi que par la mise en place d'une nouvelle trame sur le plan de zonage avec dans la légende l'indication suivante : périmètre de mixité sociale (L.123-1-5 16°) et la création de l'annexe n°5b2 portant le titre de « Secteurs à pourcentage de logements sociaux ».

ARTICLE 8 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15, un périmètre de mixité sociale est instauré sur les zones UB, UC et UD du PLU (à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels) dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher, 30 pour cent du nombre de logements et 30 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

En cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1500 m² de surface de plancher, 40 pour cent du nombre de logements et 40 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé :

Règlement

Inscription d'un nouvel article portant le numéro 8 dans les dispositions générales.

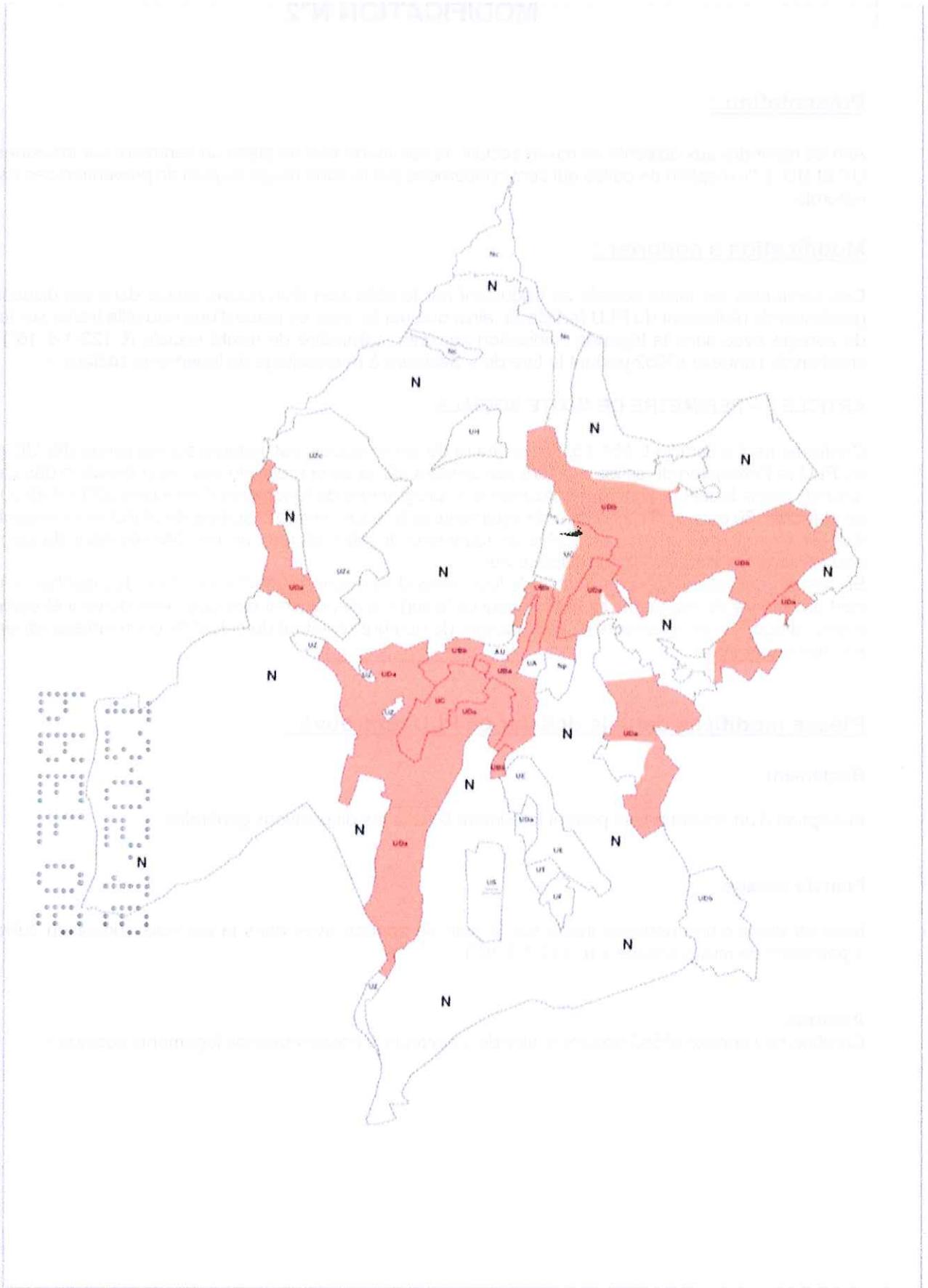
Plan de zonage

Mise en place d'une nouvelle trame sur le plan de zonage avec dans la légende l'indication suivante : « périmètre de mixité sociale » (L.123-1-5 16°)

Annexes

Création de l'annexe n°5b2 portant le titre de « secteurs à pourcentage de logements sociaux ».





Emprise du nouveau périmètre de mixité sociale sur le plan de zonage du PLU.

MODIFICATION N°3

Présentation :

Il s'avère que de nombreuses constructions avec des toitures terrasses sont réalisées en périphérie immédiate du centre-ville et cela malgré les servitudes de protection des monuments historiques (AC1) et de protection des sites et des monuments naturels (AC2) qui couvrent une large partie du territoire communal. Par conséquent, la commune souhaite mettre en place, en plus de l'interdiction de concevoir des toitures terrasses ou transformer des toitures tuiles en toitures terrasses dans la zone UA, un périmètre de couverture en tuile obligatoire sur la totalité de la toiture qui pourrait englober, en plus du secteur UA, une partie des secteurs UB et UC.

Modification à apporter:

Cette servitude se traduit par un paragraphe supplémentaire qui complète l'article 11 des zones UB et UC, ainsi que par la mise en place d'une nouvelle trame sur le plan de zonage avec, dans la légende, l'indication suivante : périmètre de couvertures en tuiles obligatoires et la création de l'annexe n°5c2 portant le titre de « prescriptions diverses ».

Couvertures

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édifices techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé :

Règlement

Modification des articles 11 des secteurs UB et UC.

Plan de zonage

Mise en place d'une nouvelle trame sur le plan de zonage avec, dans la légende, l'indication suivante : « périmètre couverture tuiles »

Annexes

Création de l'annexe n°5c2 portant le titre de « Prescriptions diverses ».

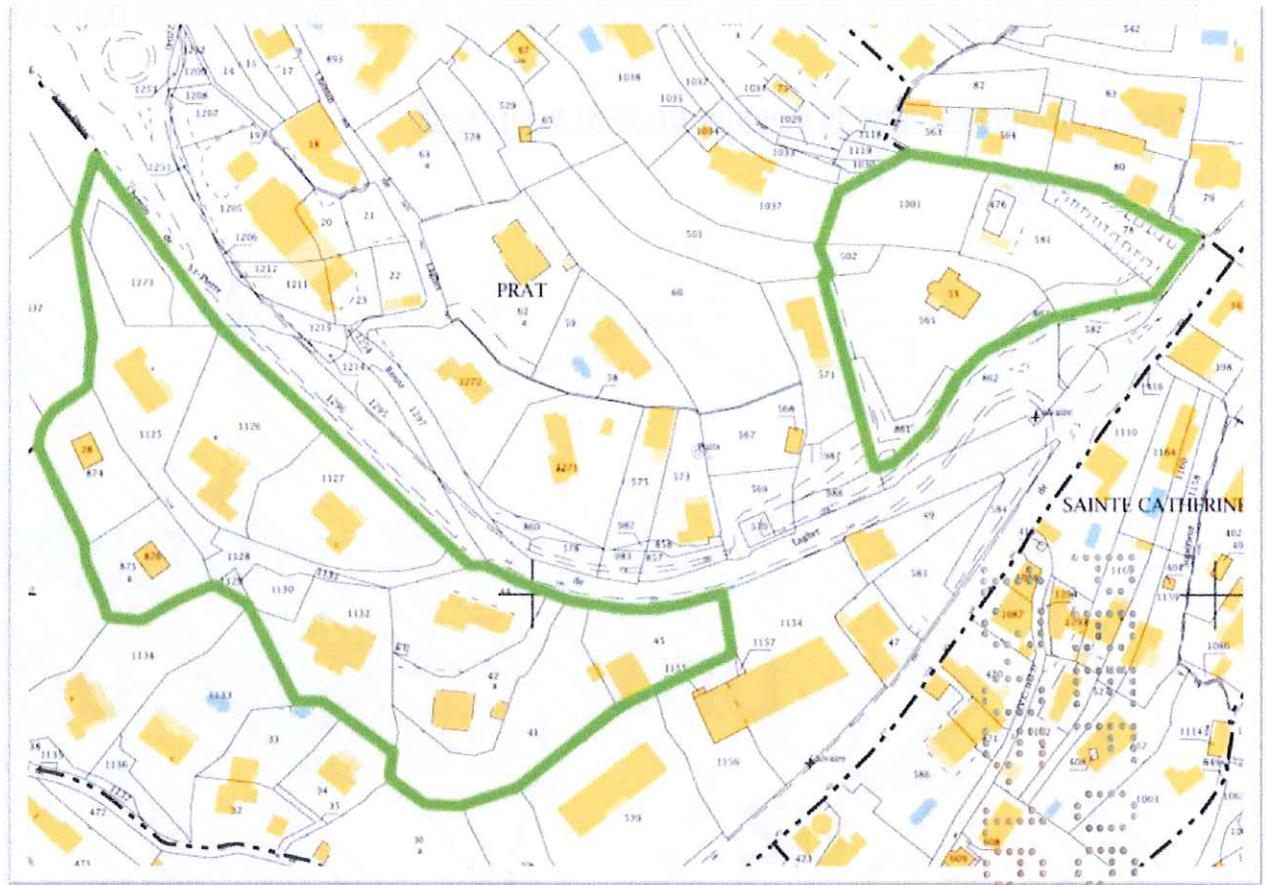


MODIFICATION N°4

Présentation :

L'étude du secteur du Prat réalisée en 2012 a permis de dresser une carte de synthèse regroupant un certain nombre d'enjeux de développement, parmi lesquels figurent:

- le désenclavement du quartier,
- la prise en compte des qualités paysagères du site,
- le développement des cheminements doux,
- la prise en considération du plan de prévention des risques liés à la nature du sol,
- le développement des équipements actuels en terme de transport public, de stationnement, de présence de point d'apport volontaire pour le recyclage,



Extrait cadastral

La carte de synthèse établie dans le cadre de l'étude du secteur du Prat définit une zone potentiellement constructible située en contrebas de la route de Laghet, sur la partie au Sud du parking actuel de Sainte-Catherine. Ce secteur pourrait accueillir une opération de construction comprenant deux bâtiments collectifs qui représenteraient environ 45 logements et des activités paramédicales, ainsi qu'un parc de stationnement public. Toutefois, le règlement de la zone UDa (tissu pavillonnaire diffus) n'est pas compatible avec un projet de construction de logements collectifs.

Par conséquent, compte tenu de l'intérêt général d'une telle opération (création de logements sociaux, d'un parc de stationnement public enterré, et d'un pôle d'activité médicale), la commune souhaite déclasser les parcelles cadastrées section AC n° 51, 78, 476, 502, 565, 581, 861, 863 et 1001, ainsi qu'une partie de la parcelle cadastrée section AC n°582 pour une superficie d'environ 5400 m² du secteur UDa pour les reclasser en secteur UBb.

Par ailleurs, la commune souhaite également déclasser les parcelles cadastrées section AC n° 28, 41, 42, 43, 44, 45, 874, 875, 876, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 et 1273 du secteur UDa pour les reclasser en secteur UC, afin de permettre une légère densification d'un secteur qui n'aurait aucun impact négatif sur le paysage. La superficie totale est d'environ 13 300 m².

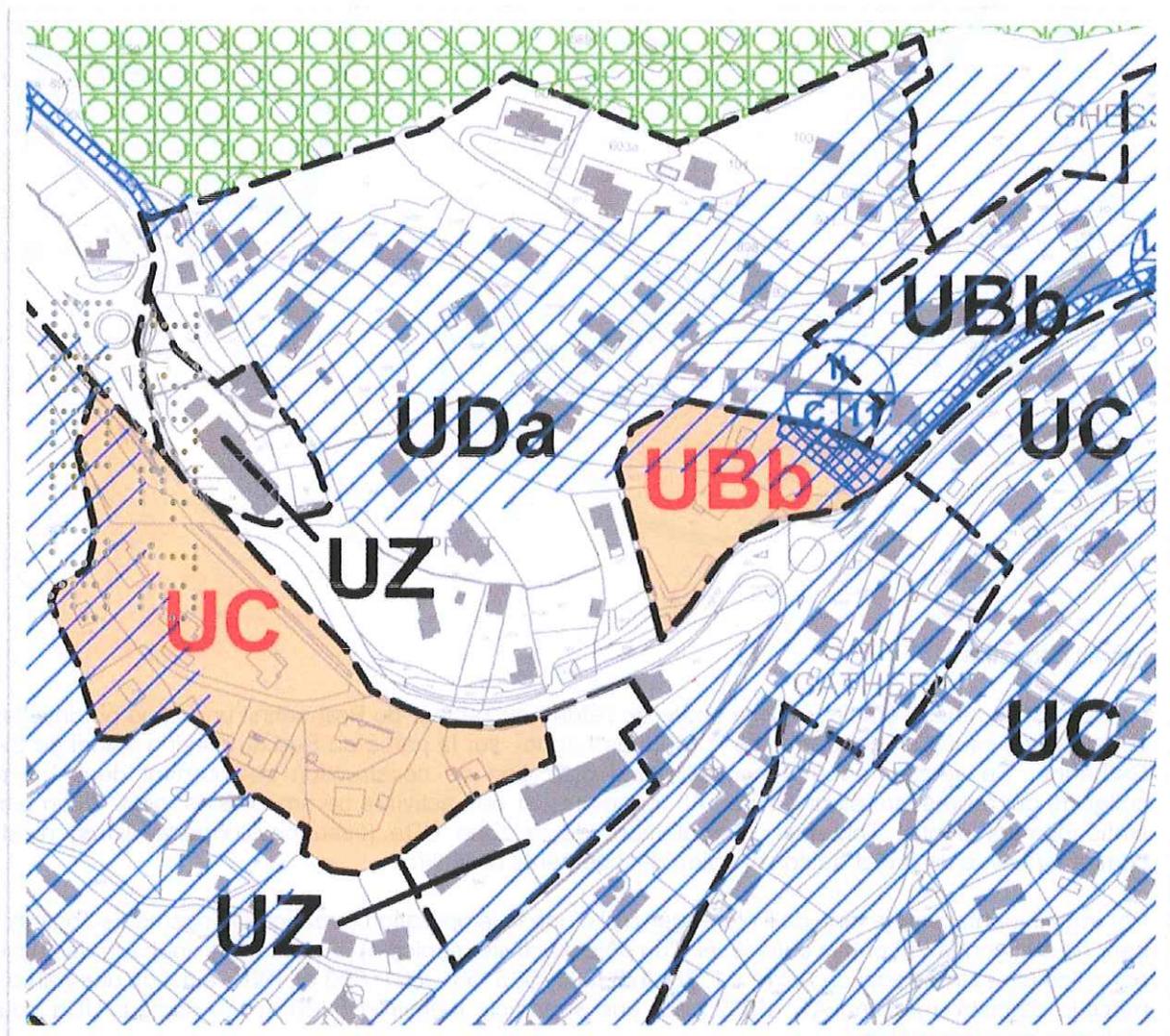
En effet, compte tenu de la séparation faite par la route de Laghet avec le reste du secteur UDa, ainsi que de la configuration actuelle du site (les constructions sont dans la continuité de la zone d'activité UZ), le site ne présente aucun inconvénient, ni en terme d'urbanisme, ni en terme de protection de l'environnement à être plus dense, que ce qui est actuellement autorisé en secteur UDa (tissu pavillonnaire diffus).

Modification à apporter:

La modification consiste à modifier le périmètre de la zone UDa sur le plan de zonage, en déclassant les parcelles citées ci-dessus du secteur UDa, et en les reclassant respectivement en secteur UBb et UC.

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

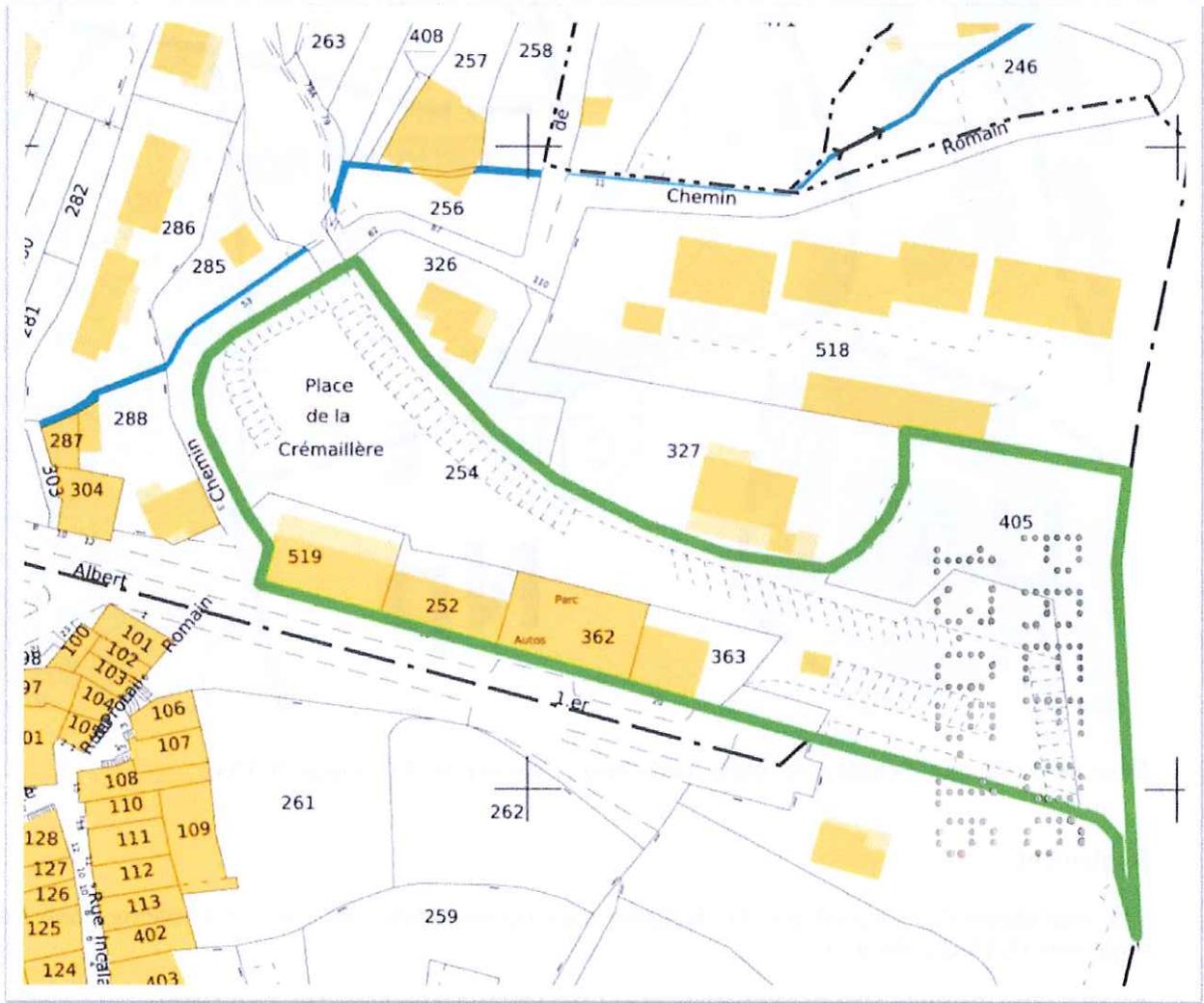


Secteurs actuellement classés en UDa qui sont requalifiés en zones UBb et UC.

MODIFICATION N°5

Présentation:

La commune souhaite mettre en place un périmètre d'étude sur le site de la caserne des pompiers actuelle afin de programmer un urbanisme cohérent avec la zone et l'évolution du PLU.
Ce périmètre d'étude concernera les parcelles cadastrées section AD n°252, 254, 362, 363, 405 et 519, soit l'équivalent d'une superficie de 7 000 m² environ.

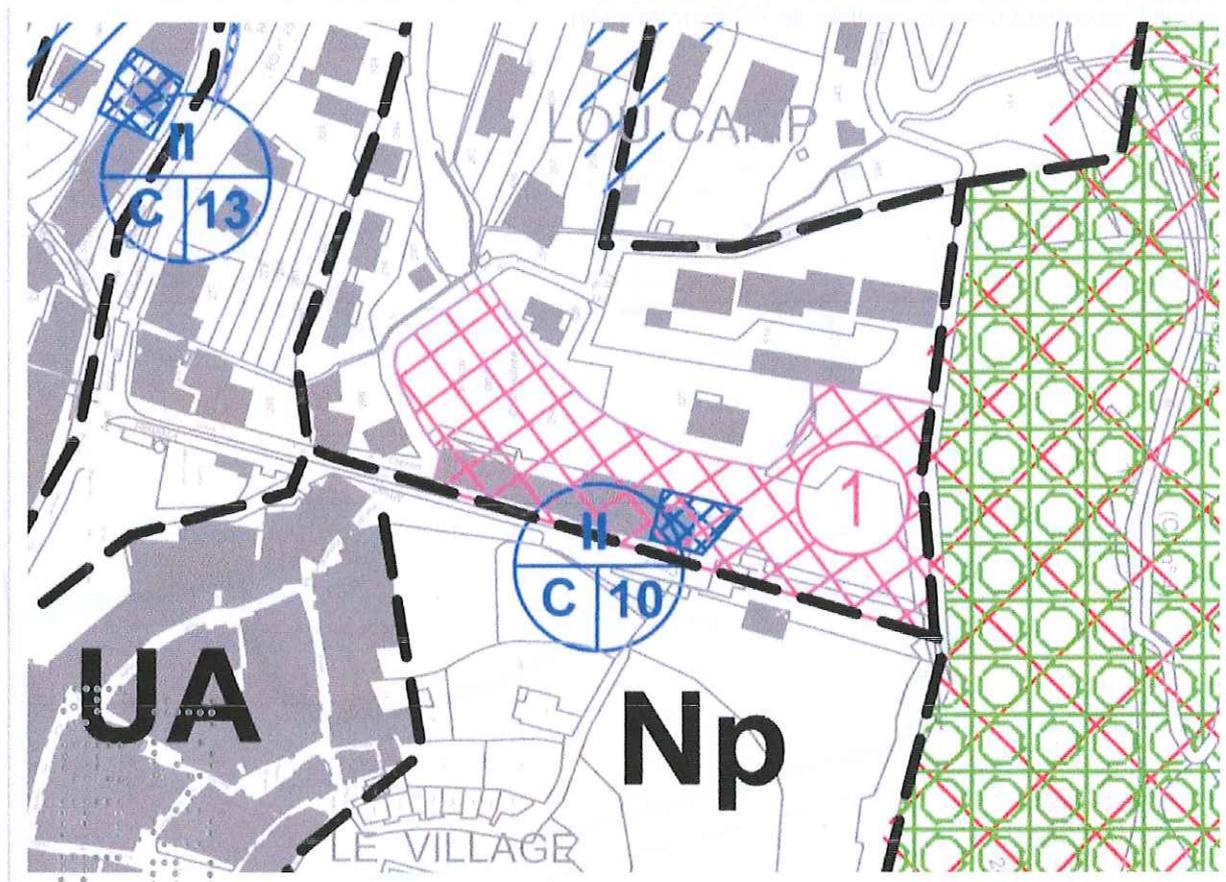


Extrait cadastral

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé :

Plan de zonage

La modification consiste à faire apparaître un nouveau secteur à l'étude selon l'application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, et portant le numéro 1.



Emprise du secteur d'étude (périmètre d'attente) n.1 sur le plan de zonage du PLU.

Règlement

Cet emplacement se traduit par la rédaction d'un nouvel article dans les dispositions générales du règlement du PLU (article 9) :

ARTICLE 9 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

En application du Code de l'Urbanisme (article L.151-41), le PLU délimite, au plan de zonage, dans le secteur UC, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée maximum de 5 ans où seuls sont autorisés : le changement de destination et la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne peut excéder 20 m² de Surface de plancher.

La modification consiste à compléter le règlement du secteur UC de la manière suivante :

« Le secteur UC comprend un secteur d'étude édicté au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage rose accompagné d'un numéro d'ordre) ; il s'agit du secteur Caserne : n° 1. »

« ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

... Dans les zones soumises à des risques naturels et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites:

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous. »

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

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Annexes

Création de l'annexe n°5c1 portant le titre de « Prescriptions diverses » : périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.



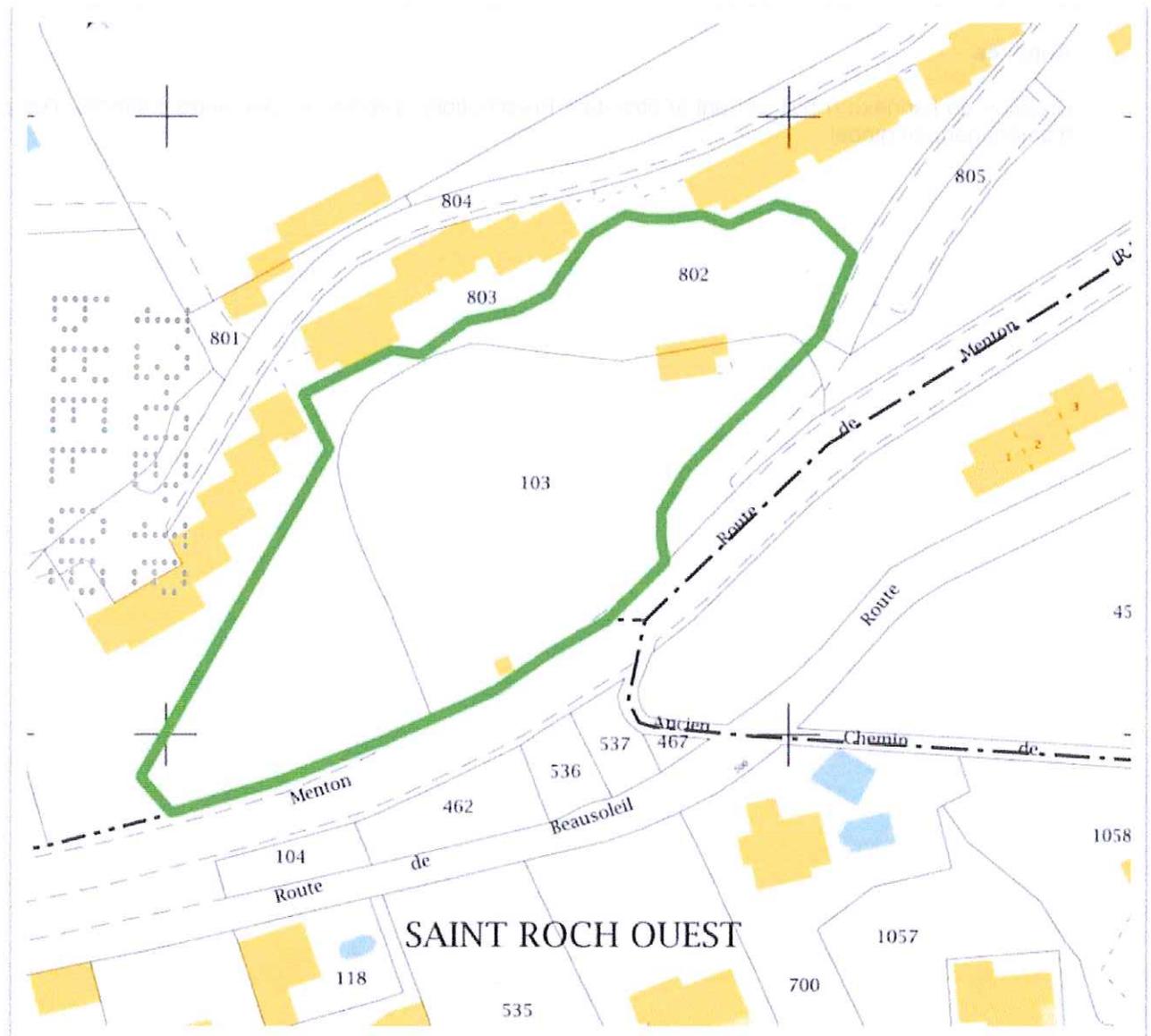
MODIFICATION N°6

Présentation:

D'une superficie d'environ 5 000 m², les parcelles cadastrées section B n°103 et 802, en partie, représentent, à l'échelle de la commune une réelle opportunité foncière qui pourrait accueillir une opération de logements sociaux, et ainsi contribuer, dans un avenir proche, à réduire le déficit actuel. Afin de pouvoir afficher la volonté communale de créer du logement social sur son territoire, il est judicieux de mettre en place sur les parcelles concernées une servitude de mixité sociale imposant au minimum 50% de logements sociaux à créer dans le cadre d'une future opération.

Par ailleurs, la topologie du site permet d'envisager des constructions dont la hauteur serait supérieure aux 7 mètres actuellement autorisés et cela sans porter atteinte aux constructions actuellement existantes et situées en amont des parcelles.

La commune met en place une servitude de mixité sociale et crée un sous-secteur UDC sur le site du Sillet.



Extrait cadastral – nouveau sous- secteur UDC

Modification à apporter:

La modification consiste à créer en annexe une liste des servitudes de mixité sociale et à reporter cette servitude sur le plan de zonage.

De plus, le plan de zonage ainsi que le règlement devront prendre en compte la création du nouveau sous-secteur UDC sur le site du Sillet.

Dans le règlement, l'article 10 relatif à la hauteur pour le sous-secteur UDC autorisera une hauteur supérieure à 7 mètres.

La modification consiste à compléter l'article UD10 de la manière suivante

Règles de hauteur applicables :

Tous secteurs à l'exception du secteur UDC :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

Secteur UDC :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.

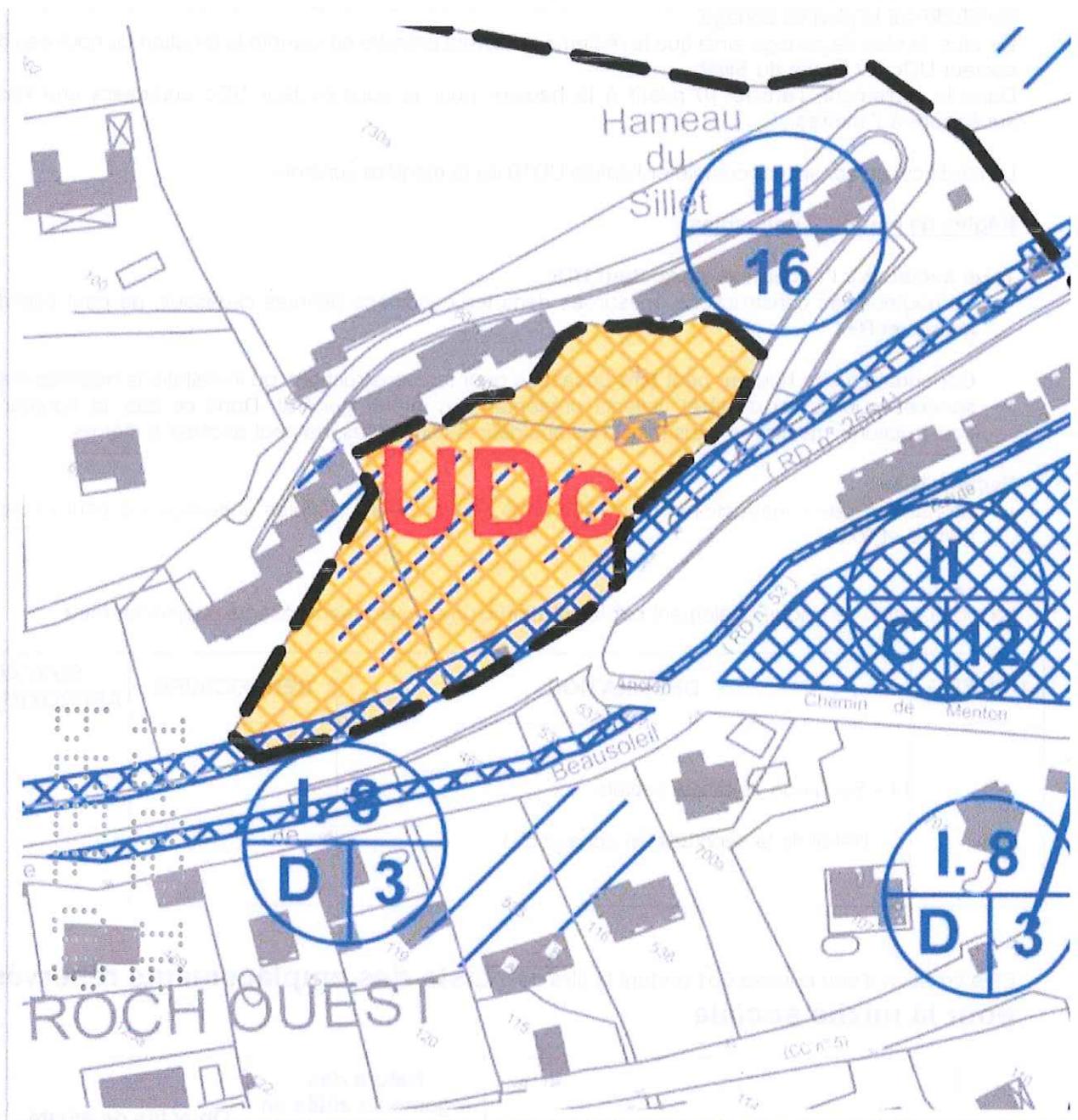
La modification se traduit également par la création d'un emplacement réservé supplémentaire :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
16	III – Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe 5b1		

Et la création d'une annexe 5b1 portant le titre de : **Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale**

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
16	B n°103 en partie et B n°802 en partie,	PLAI (15 %) PLUS (35 %)	50 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher

Plan de zonage



Emprise de la nouvelle servitude de mixité sociale sur le plan de zonage du PLU.

MODIFICATION N°7

Présentation:

La réglementation des places de stationnement est modifiée dans les secteurs UB, UC et UD pour pallier à une réelle pénurie en nombre de places de stationnement sur la voie publique. La commune souhaite augmenter le nombre de places de stationnements exigibles dans les secteurs les plus denses, à l'exception du secteur UA, dans lequel très peu de nouvelles constructions peuvent être envisagées compte tenu de la densité actuelle. Il s'agit par conséquent de passer dans les secteurs UB, UC et UD le nombre de place exigible en imposant la création d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de logements libres.

Enfin la réglementation actuelle est trop contraignante pour les établissements hôteliers existants qui souhaitent s'agrandir afin de pouvoir accueillir des groupes de touristes voyageant en car, et qui ne peuvent pas envisager la construction du nombre trop important de places exigées par le règlement, compte tenu de leur position centrale sur la commune.

Modification à apporter:

La modification consiste à mettre à jour les articles 12 des zones UB, UC et UD de la manière suivante :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : une place pour 50 m² de surface de plancher.

La modification consiste également à mettre à jour les articles 12 des zones UB, UC de la manière suivante :

- Les hôtels et restaurants :
 - de 0 à 100 m² de surface de plancher: aucune place n'est exigée
 - de 100 à 500 m² de surface de plancher: une place pour 80 m² de surface de plancher
 - au-delà de 500 m² de surface de plancher: une place pour 160 m² de surface de plancher

MODIFICATION N°8

Présentation:

La commune souhaite créer un emplacement réservé pour l'extension du parking du Mont-Agel.

Modification à apporter:

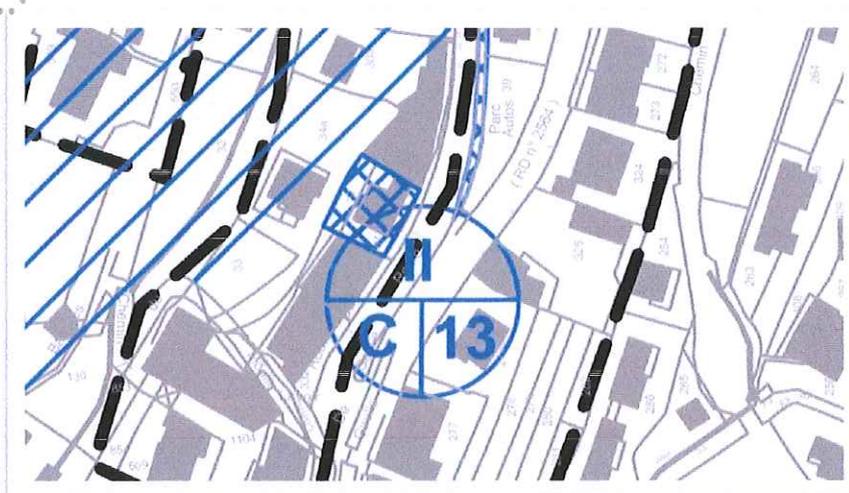
La modification consiste à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à le reporter sur le plan de zonage.

Liste des emplacements réservés

La liste actuelle des emplacements réservés est complétée :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
I - Voirie			
1	- Elargissement à 10 m. de la RD 2204A	Département	4 000 m ²
2	- Elargissement à 13,50 m. de la RD 2564	Département	21 700 m ²
3	- Elargissement à 8 m. de la RD 53	Département	4 400 m ²
4	- Elargissement à 8 m. de la RD 153	Département	900 m ²
5	- Elargissement à 8 m. de la RD 37	Département	900 m ²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m ²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m ²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
II.- Ouvrages publics			
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²
13	- Extension du parking du Mont Agel	Commune	295 m ²

Plan de zonage



Emprise du nouvel emplacement réservé sur le plan de zonage du PLU.

MODIFICATION N°9

Présentation:

La commune souhaite créer deux emplacements réservés dans le secteur de Latta, dont l'un serait destiné à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales en faveur du SIVOM sur les parcelles cadastrées section AC n°188 et n°192, et le second serait destiné à l'élargissement de la voirie afin de permettre un meilleur accès au futur bassin de rétention. Les parcelles concernées sont cadastrées section AC n°206-207.

Modification à apporter:

La modification consiste à mettre à jour la liste des emplacements réservés et à les reporter sur le plan de zonage.

Liste des emplacements réservés

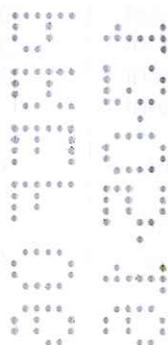
La liste actuelle des emplacements réservés est complétée :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m. de la RD 2204A	Département	4 000 m ²
2	- Elargissement à 13,50 m. de la RD 2564	Département	21 700 m ²
3	- Elargissement à 8 m. de la RD 53	Département	4 400 m ²
4	- Elargissement à 8 m. de la RD 153	Département	900 m ²
5	- Elargissement à 8 m. de la RD 37	Département	900 m ²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m ²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m ²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
14	- Elargissement à 6 m. du chemin de Latta	Commune	90 m ²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²
13	- Extension du garage national	Commune	295
15	- Création d'un bassin de rétention	SIVOM	340 m ²

Plan de zonage



Emprise des deux nouveaux emplacements réservés sur le plan de zonage du PLU



MODIFICATION N°10

Présentation:

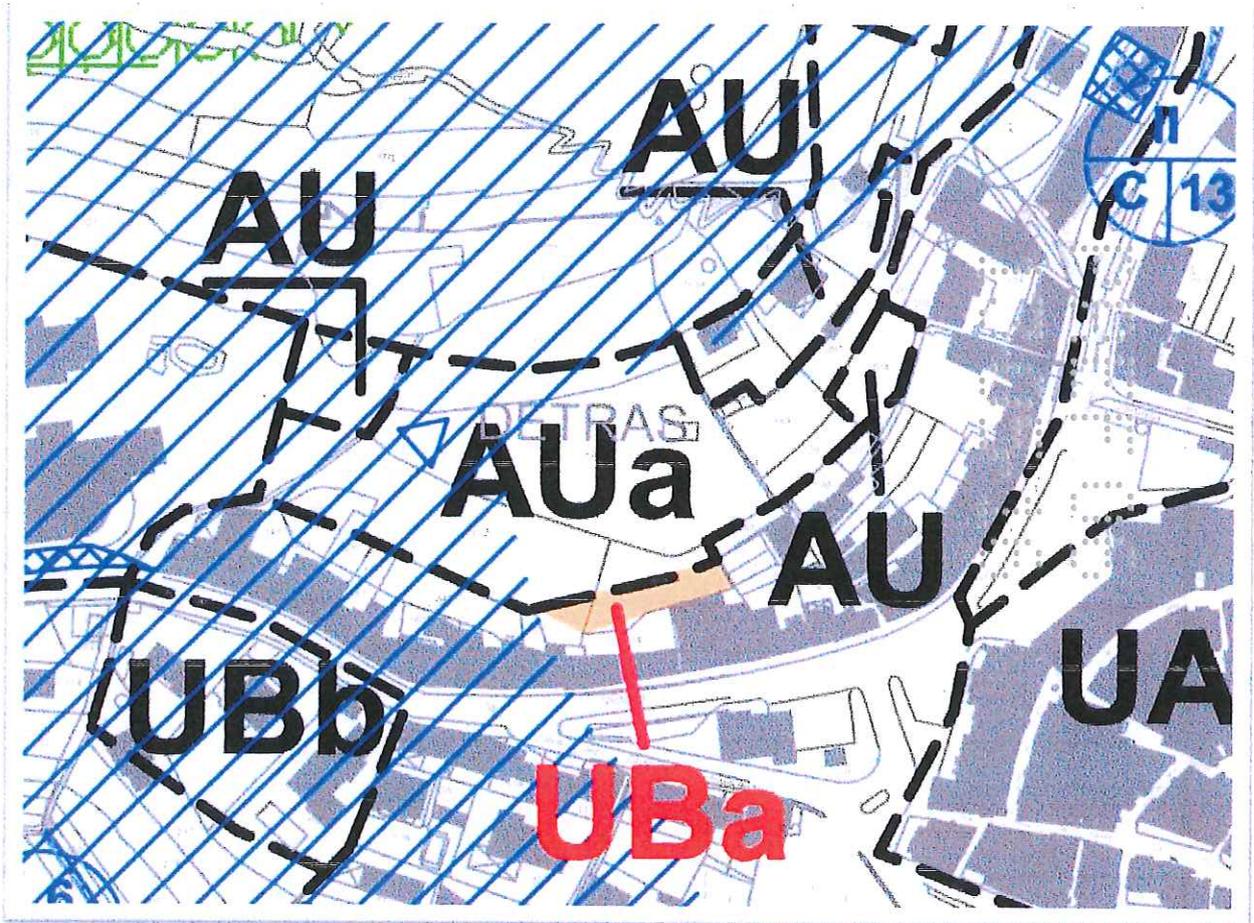
Afin de permettre la construction des logements sur le secteur de Détras, le PLU avait été modifié en requalifiant la quasi-totalité du secteur AU en secteur AUa. Toutefois, cette modification a entraîné l'apparition de quatre reliquats de secteurs AU, qui ne correspondent plus aujourd'hui aux objectifs définis dans le cadre du PADD, dont un en particulier qui représente une superficie de 500 m² et qui se situe dans la continuité du secteur UBa.

Afin d'apporter de la cohérence au document d'urbanisme et d'éviter que des petites parcelles ne soient soumises à deux règlements de secteurs différents, la commune souhaite par conséquent requalifier un des quatre reliquats, en l'occurrence le plus petit, en zone UBa.

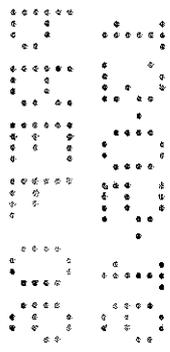
Modification à apporter:

La modification consiste à déclasser en partie les parcelles cadastrées section AC n 1264 et 1270 d'une superficie d'environ 500 m² pour les reclasser en secteur UBa.

Plan de zonage



Secteur actuellement classé en AU qui est requalifié en secteur UBa.





MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 12.07.06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE:

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

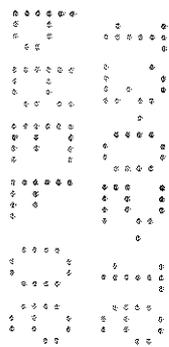
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecte & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le



LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

A.P.P.B. :	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
C.D.A.C. :	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. :	Droit de Prémption Urbain
D. T. A. :	Directive Territoriale d'Aménagement
E.B.C. :	Espaces Boisés Classés
I.C.P.E. :	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. :	Nivellement Général de France
P. A. D. D. :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P. A. Z. :	Plan d'Aménagement de Zone
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
Z.A.C. :	Zone d'Aménagement Concerté
Z.N.I.E.F.F. :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère

Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : caves, garages, pool-house ...

Bâtiment

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportif, de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis

Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture

Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction

Tout type d'ouvrage (hors rampe d'accès), dont la hauteur au dessus du sol est supérieure à 0,60 m. (bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles, etc).

Construction enterrée

Étage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Destination des locaux

Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 151-27 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Egout du toit

Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emprise au sol (article R. 420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces boisés classés

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Le classement en Espaces Boisés Classés interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée

Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative.

Gabarit

Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Infrastructure

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc ...).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique.

Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,

- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles,
- les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérées comme emprises publiques :

- les jardins publics,
- les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse tropézienne

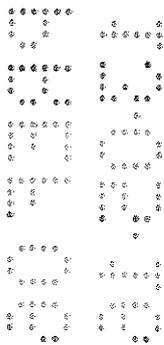
Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
 - R.111-26 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :
 - L 424-1 (sursis à statuer),
 - L 421-1 à L 421-9 (permis de construire),
 - L 130-1 (espaces boisés classés),
 - L 410-1 et R 410-1 et suivants (certificats d'urbanisme),
 - L 430-1 à L 430-9 (permis de démolir),
 - L 443-1 et R 443-1 et suivants (camping et caravanage).

3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral),
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme,
 - Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UH
- une zone US
- une zone UT
- une zone UZ

Les zones d'urbanisation futures, indiquées zones AU, comprenant :

- une zone AU,
- une zone AUa correspondant à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'aménagement du quartier Détras

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :

- une zone N dite zone naturelle
- une zone Nc dite zone à dominante naturelle dans laquelle est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes
- une zone Np dite zone naturelle patrimoniale

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés,

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, dans les conditions fixées par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, et à condition :

- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés
- que la construction soit licite
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Est autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription dans le site.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de la Turbie est situé dans une zone de sismicité n°2.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, et de l'arrêté du 2 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

2. Zones de risques mouvements de terrain

Dans les zones de risque, il sera fait application des plans de prévention des risques annexés au dossier de PLU.

Les zones de risque fort et modéré sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques.

3. Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U. doivent respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15, un périmètre de mixité sociale est instauré sur les zones UB, UC et UD du PLU (à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturels) dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher, 30 pour cent du nombre de logements et 30 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1500 m² de surface de plancher, 40 pour cent du nombre de logements et 40 pour cent de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE 9 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'Urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage, dans le secteur UC, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m de Surface de plancher.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de la Turbie. Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, à l'exception de celles indiquées à l'article UA 2,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières,

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

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

- les constructions et installations nouvelles destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient localisées le long de la place Théodore de Banville et de la place Détras, donnant sur l'avenue de la Victoire.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti ancien et des constructions mitoyennes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,

- Toutefois, lors de l'existence :

- de servitudes (publiques ou privées),

- de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens,

- et lorsqu'un bâtiment est situé en limite de la zone UA, les façades latérales seront traitées comme des façades sur rues et la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), telle que définie à l'article 1 UA10, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, pour des raisons architecturales, d'autres types de couverture pourront être tolérés dans le cadre de l'aménagement, de la création ou de la restructuration d'équipements publics présentant un intérêt général.
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou en « tropézienne » ne sera pas admise.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre).
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentés.

Façades

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- Saillies : toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, quand notamment la voie est suffisamment large pour ne pas porter une atteinte excessive (ensoleillement, promiscuité, vue...) aux constructions en vis à vis.
- Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les perrons et les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Peintures :

- Les murs extérieurs quand ils sont enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux, une peinture minérale devra être utilisée.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

La zone UB comprend les secteurs :

- *UBa, secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle, artère principale du centre village,*
- *UBb, secteur continu, plus aéré, situé en continuité du centre village.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UB2, ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3,50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Généralités

- Les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'aux voies et emprises publiques.
- Les dispositions indiquées ci-dessous (secteurs UBa et UBb) ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation.

Secteur UBa

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur UBb

- Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs (UBa et UBb) :

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

Secteur UBa

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m, exceptées les

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

- Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Secteur UBb

- Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., les extensions pourront se faire en continuité de la construction existante.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2, à l'exception des constructions situées le long de l'avenue de la Victoire en secteur UBa pour lesquelles la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres et R+3.
- Pour des considérations architecturales tendant à une meilleure intégration et un meilleur aménagement et notamment pour les constructions en gradins, la hauteur totale en vue frontale, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 4 niveaux et 12 m.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs), la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) .
- Les toitures en tuiles mécaniques plates dites "de Marseille" avec débord de toiture sur chevrons, seront restaurées à l'identique.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Couvertures

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édifices techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Façades

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

- Les baies doivent être obturées par des persiennes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Peintures :

- Les murs extérieurs, enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale devra être utilisée.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du hu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UB 12. – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants :
 - de 0 à 100 m² de surface de plancher: aucune place n'est exigée
 - de 100 à 500 m² de surface de plancher: une place pour 80 m² de surface de plancher
 - au-delà de 500 m² de surface de plancher: une place pour 160 m² de surface de plancher
- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement des 2 roues,
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Toutefois, il ne sera pas imposé l'aménagement de places de stationnement pour automobiles pour les changements de destination des constructions situées le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Extensions du village de densité moyenne

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne. Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Le secteur UC comprend un secteur d'étude édicté au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage rose accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Caserne: n° 1.

Rappels :

- Toute démolition, construction, intervention, transformation, restauration, entretien, sur les immeubles bâtis ou non bâtis devra respecter les prescriptions du présent règlement,
- Toute démolition reste subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

Dans les zones soumises à des risques naturels et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites:

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
- Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les garages pourront s'implanter à compter de l'alignement existant ou projeté.
- dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 15 mètres de large à compter de l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
- Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
- Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30% (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol).

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1. Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.

Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

Couvertures

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édicules techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Façades

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Peintures :

- Une peinture minérale sera préconisée.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, dissimulées.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
- Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement,
- **Les autres types de logements : une place pour 50 m² de surface de plancher.**
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² surface de plancher de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants :
 - de 0 à 100 m² de surface de plancher: aucune place n'est exigée
 - de 100 à 500 m² de surface de plancher: une place pour 80 m² de surface de plancher
 - au-delà de 500 m² de surface de plancher: une place pour 160 m² de surface de plancher
- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement 2 roues.
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toutes les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour les autres destinations et pour les constructions non raccordées, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
 Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
 Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
 Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Secteur discontinu de densité faible

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une faible densité.

Elle comprend les secteurs :

UDa : SERRIER – LAOUSAS – AMENDOLA – BRAOUSHE – SAINTE-CATHERINE – LE PRAT – GHESSA – CROS - STARRAS

UDb : LES REVOIRES – DEVENS SUPERIEUR – SILLET – GIRAM INFERIEUR – SAINT ROCH

UDc : LE SILLET

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Les carrières

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50m pour les voies en sens unique.
 - 5 m de chaussée + 2 m de trottoir pour toute autre destination
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 9 mètres minimum à la bordure du trottoir et que les engins d'incendies soient au maximum à 50 mètres de l'habitation.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Tous secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 m.
- Toutefois :
 - le long de l'autoroute A8 : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 50 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).
- pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter à compter de l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à :

- Secteur UDa : 15 %
- Secteur UDb : 12 %

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

Tous secteurs à l'exception du secteur UDc :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

Secteur UDc :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : une place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher de stationnement des 2 roues,
 - Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement par classe et 15 m² par classe pour le stationnement des 2 roues.
 - Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Les restanques doivent être protégées et conservées. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Secteur résidentiel AMENDOLA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat composé du lotissement des Hauts de Monté Carlo et du secteur d'habitat groupé situé dans le quartier Amendola.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les équipements sportifs, de loisirs, les équipements sanitaires, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, y compris leurs annexes.
- Les constructions et les aires de stationnement.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UE1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UE2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, Dans ce cas, les implantations pourront se faire en limite.

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

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m²

Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,

- pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

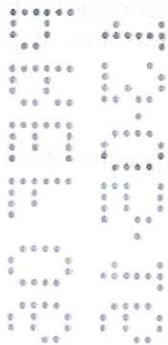
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts en pleine terre pour les services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres destinations de construction, le pourcentage d'espaces verts en pleine terre est fixé à 50%.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Secteur d'habitat

LA TETE DE CHIEN

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat individuel constitué situé en continuité des Hauts de Monté Carlo.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

- Les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes.
- Les constructions et les aires de stationnement.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

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

Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur l'ensemble de la zone UF est fixée à 1500 m² dans le cas de construction à usage d'habitation ou à 2500 m² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif. Les emprises au sol ne sont pas cumulables.

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Réseaux divers

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Aire Autoroutière

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à l'aire autoroutière de la Scoperta :

Certains terrains compris dans la zone UH peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et installations non indiquées à l'article UH2 sont interdites.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement , quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les aires de stationnement,
- Les équipements publics à usage sanitaire et d'animation,
- Les stations service,
- Les exhaussements et affouillements du sol, nécessaires et liés aux aménagements autoroutiers,
- Les équipements de superstructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.
- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier, y compris les surfaces de vente commerciale et de restauration.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UH1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UH2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, et permettant l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être desservie en eau potable en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer les eaux usées dans les canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.
- L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières et fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- En l'absence d'alignement sur voies et de marge de recul, les bâtiments doivent s'implanter au minimum à 25 mètres de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Tout point de toute construction doit être éloigné des limites séparatives du terrain touchant une voie ou non d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point sans être inférieure 5 mètres.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments sur toutes leurs faces, ainsi que les travaux s'y rapportant doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs et les matériaux.
- Les superstructures techniques doivent être regroupées et traitées soit sous toiture à pente, soit pour les toitures terrasses, selon une disposition ayant un aspect harmonieux avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Elles doivent être de même qualité que le traitement des façades. Les éléments techniques tels que canalisations... doivent être masqués aux vues plongeantes.
- Les clôtures en limite séparative doivent être aussi discrètes que possible.
- Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture telle que décrite ci-dessus.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres transplantables doivent être déplacés et replantés ; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par 2 arbres nouveaux de taille significative.
- Dès leur création, les talus seront aménagés et complantés d'une végétation appropriée permettant de masquer les traces de déblais ou de remblais.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Equipements sportifs, de loisirs et activités artisanales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond à des secteurs destinés principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Certains terrains compris dans la zone US peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les affouillements du sol s'ils sont limités aux strictes modifications du sol naturel indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,

- Les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

A condition qu'elles s'insèrent correctement dans le site :

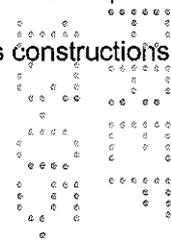
- Les constructions à usage de sports et de loisirs, telles que les vestiaires, les sanitaires, les salles de soins et de consultation, bureaux, salles de conférence, locaux techniques...

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des constructions admises dans le secteur,

- les constructions et aménagements à usage de stationnement,

- les aires de stationnement,

- les aires de sports et de loisirs



Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article US1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article US2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, et permettant l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

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

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE US 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

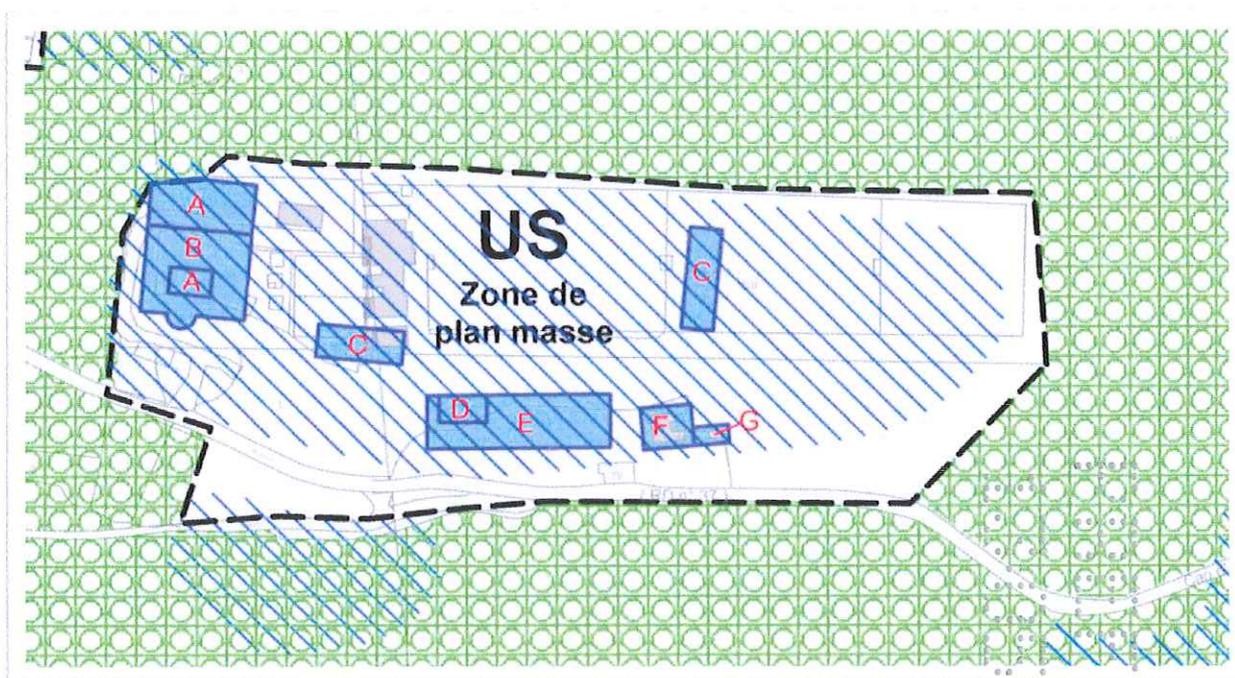
Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicable :

Les hauteurs maximales autorisées dans les polygones d'emprise maximale figurant au document graphique sont détaillées de la manière suivante :

- polygone A : 453,00 mètres N.G.F.
- polygone B : 448,50 mètres N.G.F.
- polygone C : 446,00 mètres N.G.F.
- polygone D : 427,00 mètres N.G.F.
- polygone E : 425,00 mètres N.G.F.
- polygone F : 419,50 mètres N.G.F.
- polygone G : 418,50 mètres N.G.F.



Cependant, ces hauteurs peuvent être dépassées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

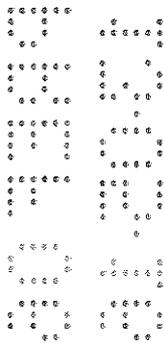
Non réglementé.

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

Equipements et hébergement touristiques

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques. Elle est localisée en continuité du secteur résidentiel « les Hauts de Monte Carlo »

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

- Les équipements sportifs, de loisirs, les équipements sanitaires, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives.
- Les constructions à usage hôtelier et les équipements et aménagements qui y sont liés.
- Les constructions à usage de commerce et aménagements qui y sont liés.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les constructions et les aires de stationnement.
- Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités de la zone.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UT 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
- pour les équipements collectifs, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

En vue frontale :

La hauteur pourra atteindre au maximum 12 mètres (R+4).

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les bureaux et les commerces : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- Les restaurants et hébergement hôtelier : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant.
- Les constructions à usage d'habitation : 1,5 aire de stationnement par logement.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,

- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UT 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Activités industrielles, artisanales, commerciales et carrière

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Elle comprend un secteur UZc réservée aux activités de carrière

Certains terrains compris dans la zone UZ peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Zone UZ et secteur UZc :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles existantes,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- Les constructions destinées à l'activité agricole.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Dans les secteurs soumis à des risques modérés de mouvements de terrain, sont interdites toutes les constructions et occupation des sols autres que celles soumises aux conditions indiquées à l'article UZ2, ci-après.

Zone UZ :

- Les carrières.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UZ2 ci-dessous.

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Zone UZ et secteur UZc :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article 1, doivent respecter les dispositions et la réglementation applicables du Pan de Prévention des Risques Naturels annexé.

Zone UZ :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante et pour une seule fois.

Secteur UZc :

- les installations, constructions, aménagements, exhaussements et affouillements du sol, équipements et constructions liées et nécessaires à l'activité de carrière.
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UZ1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UZ2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 10m.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement d'un diamètre de 16 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Le long de l'autoroute A8, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 30m.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article UZ10, et jamais inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.
 - Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
 - Les installations industrielles : 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher,
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Il doit être planté 1 arbre et 10 arbustes obligatoirement d'essences locales pour 50 m² d'espace vert,

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINIERES
(AU)





TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Urbanisation Future

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU délimite un secteur localisé au quartier du Detras, en coeur de village.

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la réalisation des équipements internes à la zone.

Certains terrains compris dans la zone AU peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles indiquées à l'article AU2, ci-dessous,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article AU1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article AU2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises:
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin: l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements collectifs, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

En vue frontale :

La hauteur pourra atteindre au maximum 12 mètres (R+4).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,

- Les autres types de logements : 1.5 aires par logement.

- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,

- Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,

- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,

- Les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement 2 roues.

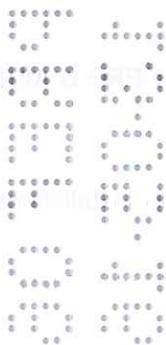
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UA 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

Urbanisation Future dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration d'utilité publique de l'aménagement du quartier de Détras.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa délimite un secteur localisé au quartier du Détras correspondant à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique.

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Certains terrains compris dans la zone AUa peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles indiquées à l'article AUa 2, ci-dessous,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

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

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article AUa 1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article AUa 2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 4,5 m de chaussée + 2 m de trottoirs,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres et R+4

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

- Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :
- Les constructions à usage d'habitation
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1,5 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors oeuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement 2 roues.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UAa 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

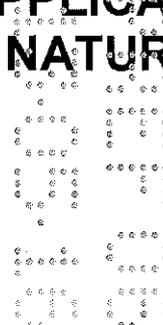
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELES



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N distingue des secteurs :

- Nc à dominante naturelle, non équipée, qui accueille une urbanisation diffuse existante.
- Np à dominante patrimoniale autorisant des activités, installations et aménagements de loisirs et d'animation liées à ce patrimoine.

Certains terrains compris dans la zone N peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

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

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

Tous secteurs :

- Les installations, aménagements et infrastructures :
- liées à la sécurité
- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les extractions de matériaux dans le lit des cours d'eau sont interdits sauf entretien dûment autorisé.
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.

Secteur Nc :

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la Surface de Plancher des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la Surface de Plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².
- Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration,

Secteur Np :

- Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à l'animation des sites monuments à caractère patrimonial ainsi qu'à l'accueil du public et les stationnements qui leur sont nécessaires.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article N1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article N2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Secteurs N et Nc

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

- Le rejet des eaux usées dans les caniveaux et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas la hauteur, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.
- La hauteur des pylônes et antennes n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28.04.16  Le Maire, Jean Jacques RAFFAELE :
ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15	
MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16	
MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011	
Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013	
Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014	

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m. de la RD 2204A	Département	4 000 m ²
2	- Elargissement à 13,50 m. de la RD 2564	Département	21 700 m ²
3	- Elargissement à 8 m. de la RD 53	Département	4 400 m ²
4	- Elargissement à 8 m. de la RD 153	Département	900 m ²
5	- Elargissement à 8 m. de la RD 37	Département	900 m ²
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m ²
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m ²
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m ²
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m ²
14	- Elargissement à 6 m. du chemin de Latta	Commune	90 m ²
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m ²
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m ²
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m ²
13	- Extension du parking du Mont Agel	Commune	295 m ²
15	- Création d'un bassin de rétention	SIVOM	240 m ²
	III – Servitude de mixité sociale		
16	- Détail de la servitude en annexe 5b		



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESCRIPTION DE MIXITE SOCIALE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

- Modification n°1 approuvée le 18 février 2011
- Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013
- Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
16	B n°103 en partie et B n°802 en partie, soit environ 5000 m ²	PLAI (15 %) PLUS (35 %)	50 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTEURS A POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX
(L.151-15 CU)

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16

Secteurs à pourcentage de logements sociaux (L.151-15 du CU)

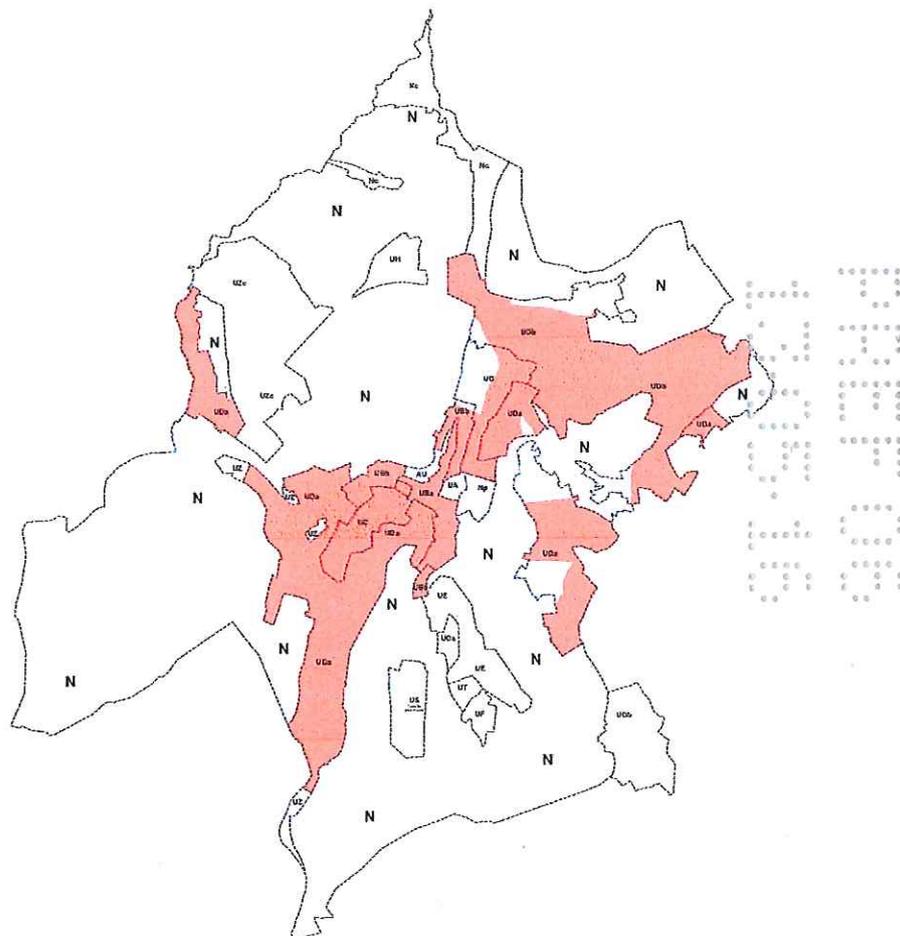
Les secteurs à pourcentage de logements sociaux sont délimités au plan de zonage (pièce n°3 du PLU) et font l'objet de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Rappel des dispositions générales du règlement :

ARTICLE 8 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15, un périmètre de mixité sociale est instauré sur les zones UB, UC et UD du PLU, à l'exception de celles qui sont concernées par la zone rouge du plan de prévention des risques naturel, dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher, 30 pour cent des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1500 m² de surface de plancher, 40 pour cent des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

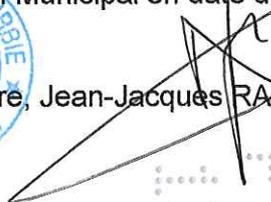
Carte à titre illustratif :





MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESCRIPTIONS DIVERSES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28.04.16
ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15	Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16	
MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011	
Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013	
Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014	

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL
(article L.151-41 CU)

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

- Modification n°1 approuvée le 18 février 2011
- Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013
- Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 29.04.16

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

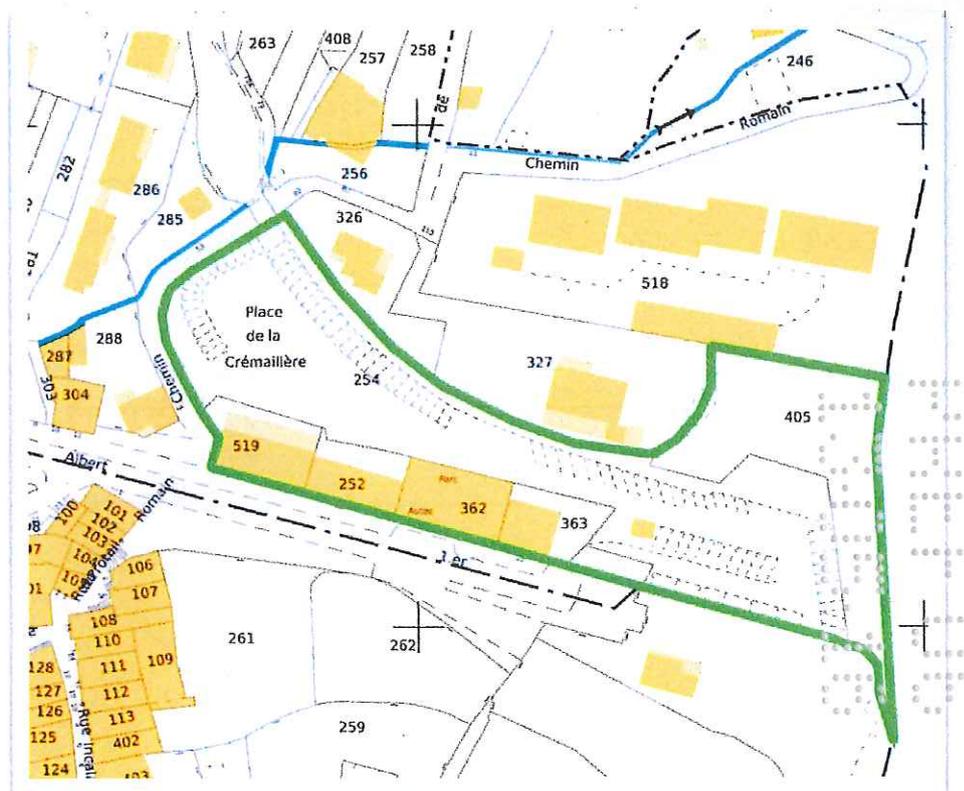
Le périmètre d'attente de projet et d'aménagement global est délimité au plan de zonage (pièce n°3 du PLU) et l'article 9 des dispositions générales du règlement fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ce périmètre.

Rappel des dispositions générales du règlement :

ARTICLE 9 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'Urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage, dans le secteur UC, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m de Surface de plancher.

Extrait cadastral :



Le périmètre d'attente de la Caserne : renforcement du centre ville

Le secteur de la Caserne, jouxtant le centre-ville, offre un potentiel mutable important. Une grande partie des terrains sont de maîtrise communale. Ces derniers situés au nord du périmètre sont occupés par un parc de stationnement. L'actuelle caserne des pompiers est amenée à disparaître dans le cadre d'un projet de création d'une nouvelle caserne sur la commune (emplacement réservé IIC12). Les parcelles concernées sont cadastrées section AD n°252, 254, 362, 363, 405 et 519, soit l'équivalent d'une superficie de 6 000 m².

Ce secteur est un espace peu aménagé dont il conviendrait d'envisager le développement en lien avec le centre ville dans un objectif d'affirmation de centre ville élargi et d'une offre qualitative en matière d'espaces et d'équipements publics, de constructions d'habitation et de commerce.



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PERIMETRE TUILE

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le .

Périmètre tuile

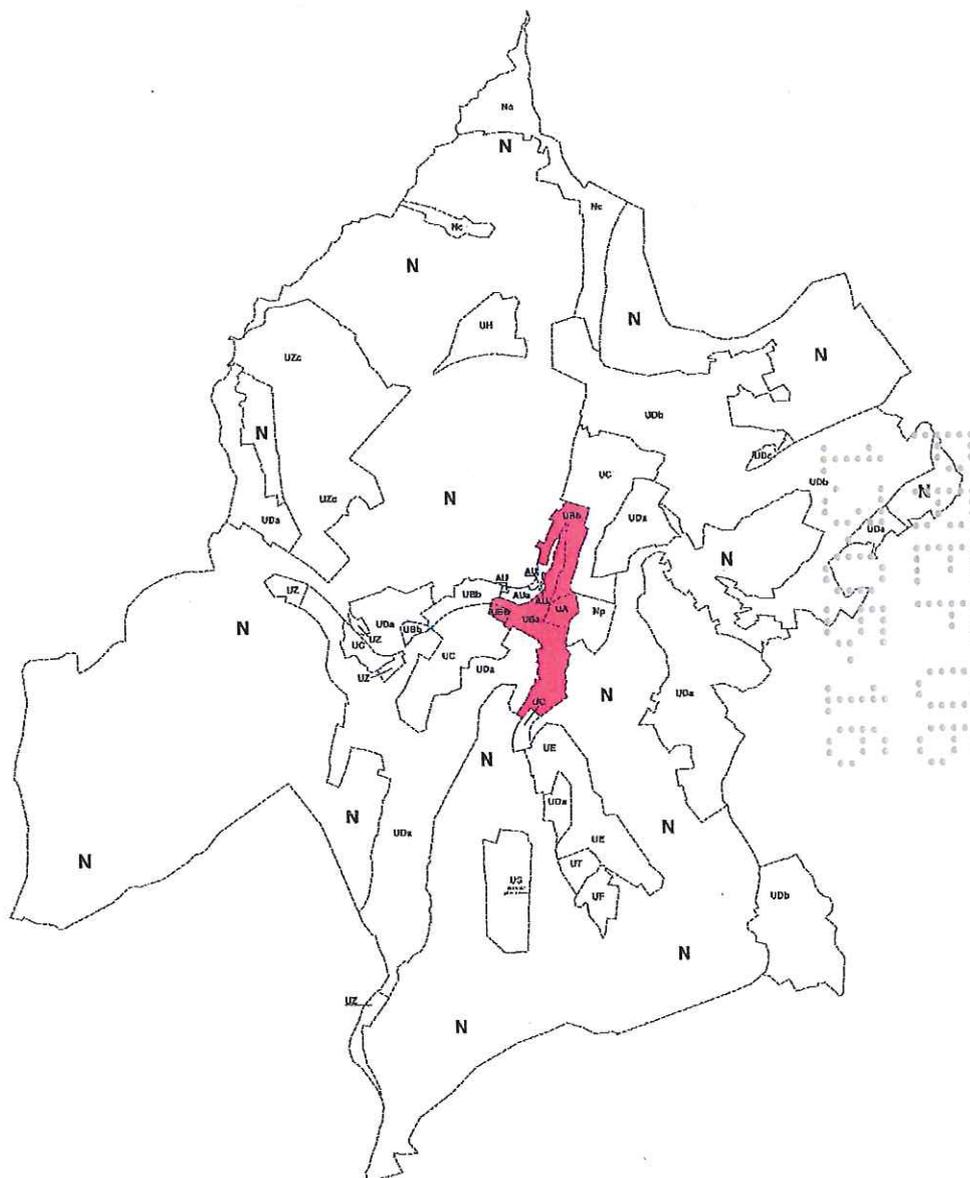
Le périmètre est délimité au plan de zonage (pièce n°3 du PLU) et l'article 11 du règlement des secteurs UB et UC fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ce périmètre.

Rappel des dispositions générales du règlement :

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Couverture des bâtiments : à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages ou édifices techniques, la couverture en tuiles est obligatoire sur la totalité de la toiture dans le périmètre figurant sur le plan de zonage.

Carte à titre illustratif :



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE LA TURBIE



MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENTS ANNEXES

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28.04.16

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15

Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013

Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le

Zones	PLU avec COS	PLU sans COS	Coef multiplicateur	PLU modifié	Coef multiplicateur avec PLU modifié
UBa	2 400 m ²	2 641 m ²	1,10	2 641 m ² 3 168 m ² (avenue de la Victoire)	1,10 1,32
UBb	1 440 m ²	2 046 m ²	1,42	2 046 m ²	1,42
UC (raccordé)	360 m ²	1 080 m ²	3,00	720 m ²	2,00
UC (non raccordé)	180 m ²	1 080 m ²	6,00	720 m ²	4,00
UDa	180 m ²	480 m ²	2,67	360 m ²	2,00
UDb	225 m ²	600 m ²	2,67	360 m ²	1,60
UE	240 m ²	1 364 m ²	5,68	800 m ²	3,33
UF	36 m ²	2 046 m ²	56,83	4 500 m ² pour l'habitation ou 7500 m ² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif. Sur la totalité de la zone UF	
UT	240 m ²	1 080 m ²	4,50	1 080 m ²	4,50
UZ	240 m ²	1 364 m ² (habitation) 2 046 m ² (autres constructions)	5,68 8,52	1 200 m ² 1 800 m ²	5,00 7,50
AU	1 440 m ²	2 046 m ²	1,42	2 046 m ²	1,42
AUa	1 440 m ²	3 808 m ²	2,64	3 808 m ²	2,64

NB : ce tableau a été effectué à partir d'un terrain d'une superficie de 1200 m², à l'exception de la zone UDb, dont la superficie minimale pour être constructible est égale à 1500 m² (avant l'application de la loi Alur), ainsi que de la zone UF pour la nouvelle réglementation qui s'applique sur la totalité des terrains classés en zone UF.

