



# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

*Le présent règlement d'urbanisme est divisé en deux titres*

|  |    |
|--|----|
| TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES.....                           | 2  |
| TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES ..... | 6  |
| ZONE UA.....   | 7  |
| ZONE UB.....   | 11 |
| ZONE UC.....   | 16 |
| ZONE UD.....   | 20 |
| ZONE UE.....   | 24 |
| ZONE UF.....   | 29 |
| ZONE UG.....   | 33 |
| ZONE UH.....   | 37 |
| ZONE UI.....   | 41 |
| ZONE UJ.....   | 45 |
| ZONE UZ.....   | 49 |
| ZONE A.....  | 53 |
| ZONE N.....  | 57 |

*Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :*

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, Plan de Prévention des Risques...)

# **TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BLAUSASC.

## **ARTICLE 2 – REGLEMENTATION A PRENDRE EN COMPTE**

Sans que cette liste présente un caractère exhaustif sont à prendre en compte :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles :
  - R111- 2 à R111-5 et R111-21 ;
  - L111-9 et 10 sursis à statuer ;
  - L145-1 et suivants le territoire communal étant soumis à la loi montagne ;
  - L 421-1 à L421-8 ;
- Le Code l'Environnement ;
- Le règlement sanitaire départemental ;
- Le SCoT du Pays des Paillons ;
- Les servitudes d'utilités publiques et les PPR reportés en annexes.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU.) est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

### **A) Les zones urbaines**

**La zone UA**

**La zone UB**

**La zone UC**

**La zone UD**

**La zone UE comprend :**

- un sous-secteur UEa
- un sous-secteur UEs

**La zone UF**

**La zone UG**

**La zone UH**

**La zone UI**

**La zone UJ**

**La zone UZ**

### **B) La zone agricole**

**La zone A.**

## **C) Les zones naturelles et forestières**

La zone N comprend :

- un sous-secteur Nc,
- un sous-secteur Nch,
- un sous-secteur No,
- un sous-secteur Ns.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis d'aménager ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou qui permettent de renforcer la sécurité des usagers.

### **ARTICLE 5 – RISQUES NATURELS**

Le territoire communal est soumis à un risque sismique de type 4. L'article R. 563-4 du Code de l'Environnement relatif à la prévention du risque sismique divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone 1 (sismicité négligeable mais non nulle)
- Zone 2 (sismicité faible),
- Zone 3 (sismicité modéré),
- Zone 4 (sismicité moyenne),
- Zone 5 (sismicité forte).

La commune de Blausasc est située en zone 4.

Les Plans de Préventions des Risques mouvements de terrain et inondations, approuvés le 17 novembre 1999, couvrent une partie du territoire communal. Les règles édictées par ces documents s'imposent au PLU. Les PPR concernés sont annexés au PLU.

### **ARTICLE 6 – LES NUISANCES SONORES**

L'article L.571-10 du Code de l'Environnement prévoit que le Préfet dans chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées.

## **ARTICLE 7 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL**

**Alignement** : Limite entre le domaine public et la propriété riveraine.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol concerne l'ensemble des constructions situées sur le terrain d'assiette foncière. Le périmètre de l'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de tous points des façades, balcons, saillis, débords.

**Façade** : Elle correspond à la face extérieure d'un bâtiment hors saillies, balcons et débord de toiture.

**Hauteur**: La hauteur d'une construction se calcule :

- A partir du terrain naturel avant opération ;
- Jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasse. Toutefois si le point le plus haut de la façade, hors toiture, se situe à plus de 30 cm au-dessus de l'égout du toit alors la hauteur se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la façade ;
- Pour les terrains en pente la hauteur se calcule en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.

**Les édicules techniques** : édicules d'accès, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, paraboles, antennes, dispositifs de climatisations, de productions d'énergies renouvelables peuvent excéder la hauteur maximale autorisée sous réserve d'être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale.

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES D'INTERET GENERAL DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE**

Les ouvrages d'intérêt général du réseau public de transport d'électricité ne sont pas soumis aux règles édictées dans les articles 5, 8, 9, 10 et 11 des différentes zones du PLU.

# **TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

# **ZONE UA**

## **Information sur la zone UA**

**La zone UA correspond au village et au hameau de la Palaréa.**

# Règlement de la zone UA

## **Article UA1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UA2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UA3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Non réglementée.

## **Article UA4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain.

#### **Article UA5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

- Ou en retrait d'au moins 2 mètres.

#### **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 2 mètres des limites séparatives.

#### **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UA9 – Emprise au sol**

Nouvelles constructions :

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 80%.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

### **Article UA10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### **Article UA11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions anciennes, sans compromettre le caractère traditionnel et identitaire de la zone UA concernée.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

### **Article UA12 – Le stationnement**

Non réglementé.

### **Article UA13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

### **Article UA14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UB**

## **Information sur la zone UB**

**La zone UB correspond au secteur dense de La Pointe**

# Règlement de la zone UB

## **Article UB1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UB2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UB3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Non réglementée.

## **Article UB4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UB5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

- Ou en retrait d'au moins 4 mètres.

#### **Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### **Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UB9 – Emprise au sol**

Nouvelles constructions:

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 80%.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

## **Article UB10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

## **Article UB11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions anciennes, sans compromettre le caractère traditionnel et identitaire de la zone UB concernée.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent correspondre au nuancier déposé en Mairie ;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

## **Article UB12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- Soit réaliser les places de stationnement à moins de 300 m ;
- Soit être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- Soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **Article UB13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **Article UB14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UC**

## **Information sur la zone UC**

**La zone UC correspond à la zone partiellement densifiée à proximité du village**

# Règlement de la zone UC

## **Article UC1- Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UC2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UC3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UC4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UC5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

- Ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

#### **Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 5 mètres des limites séparatives.

#### **Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UC9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article UC10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UC11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UC.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent correspondre au nuancier déposé en mairie ;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

## **Article UC12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UC13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 40% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

## **Article UC14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UD**

## **Information sur la zone UD**

**Elle correspond aux pavillons, aux lotissements et groupes de construction du village, de Fugairon, du Cagnet, de Vicat, de Vienne, de la Pointe et d'Andrio**

# Règlement de la zone UD

## **Article UD1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UD2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UD3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UD4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UD5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée en retrait de l'alignement d'au moins 4 mètres.

#### **Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### **Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UD9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du terrain d'assiette.

## **Article UD10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UD11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UD.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines ;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

## **Article UD12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UD13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 50% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

## **Article UD14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UE**

## **Information sur la zone UE**

**La zone UE correspond aux zones d'équipements collectifs situés dans le village autour de la mairie, à St Roch, au col Pelletier, à la Pointe**

# Règlement de la zone UE

La zone UE comprend un secteur UEa, UEs.

## Article UE1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux à l'exception de celles autorisées à l'article UE2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## Article UE2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- En secteur UEa : Les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux établissements médico-sociaux ;
- En secteur UEs : Les bureaux, logements et locaux de tout type liés aux établissements et équipements sportifs y compris les établissements culturels à caractère sportif ;
- En secteur UE : les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux constructions et installations d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures et les aménagements paysagers.

## Article UE3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques

géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

#### **Article UE4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UE5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée :

- A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 ;
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies publiques.

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

#### **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 1 mètre.

## **Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **Article UE9 – Emprise au sol**

UE, UEa : Non réglementée.

UEs : 30%

## **Article UEC10 – Hauteur maximale des constructions**

Dispositions générales pour la zone UE :

Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2209.

Pour les autres secteurs UE :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions concernant la zone UEa : La hauteur ne peut excéder le niveau altimétrique de la route départementale.

Dispositions générales pour la zone UEs :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UE11 – Aspect extérieur des constructions**

Secteur UEs :

- Les façades devront présenter un aspect bois ;
- Les toitures seront soit végétalisées, soit couvertes de panneaux photovoltaïque intégrés dans la composition architecturale, soit présenter un aspect bois ;
- Les couleurs des façades et des toitures devront s'inscrire dans les tons bois et dans la gamme des verts.

Autres secteurs : non réglementé.

## **Article UE12 – Le stationnement**

Non réglementé.

### **Article UE13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 10% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

### **Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UF**

## **Information sur la zone UF**

**La zone UF se situe au Nord de La Pointe et correspond à un terrain communal**

# Règlement de la zone UF

## **Article UF1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UF2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UF3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UF4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UF5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée sur l'alignement prévu dans le plan de zonage.

#### **Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite de séparative ou à au moins 3 m.

#### **Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UF9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article UF10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m par rapport à la RD2204 pour 70% de l'emprise au sol du bâti et 12 m pour 30% de l'emprise au sol.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m et le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UF11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 70% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

## **Article UF12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- Soit réaliser les places de stationnement à moins de 300 m.
- Soit être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **Article UF13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

## **Article UF14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UG**

## **Information sur la zone UG**

**La zone UG correspond au secteur situé au Cannet**

# Règlement de la zone UG

## **Article UG1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UG2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UG3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UG4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UG5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UG6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres.

#### **Article UG7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

#### **Article UG8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UG9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article UG10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UG11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines ;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

Capteurs solaires : Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

## **Article UG12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UG13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et irrigués, et ce, à raison d'un minimum d'un arbre pour une surface de 100 m<sup>2</sup>. Les surfaces devront représenter 50 % de l'unité foncière.

## **Article UG14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Le coefficient d'occupation des sols ne pourra excéder 0,25.

# **ZONE UH**

## **Information sur la zone UH**

**La zone UH correspond aux groupes de construction de Terra Communa, le Collet Martin, le Collet.**

# Règlement de la zone UH

## Article UH1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## Article UH2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les établissements classés sous condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures ;
- Les occupations du sol non interdites à l'article UH1 sous réserve de respecter les prescriptions du PPR et les prescriptions géotechniques du plan géotechnique annexée au PLU.

## Article UH3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## Article UH4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UH5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UH6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres par rapport aux voies communales et d'au moins 10 mètres des voies départementales.

#### **Article UH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

#### **Article UH8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UH9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10% du terrain d'assiette.

## **Article UH10 – Hauteur maximale des constructions**

Disposition générales :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article UH11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines ;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

## **Article UH12 – Le stationnement**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UH13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 60% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

## **Article UH14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UI**

## **Information sur la zone UI**

**La zone UI correspond à une zone d'activités liées à l'environnement présenté  
à la commission des sites**

# Règlement de la zone UI

## **Article UI1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols non autorisées sous condition à l'article UI2 sont interdites :

## **Article UI2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions de tout type, classées ou non, sous réserve d'être liées à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UI3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UI4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UI5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.

#### **Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à au moins 1 mètre de celles-ci.

#### **Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UI9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtis ne pourra excéder 45% de l'unité foncière.

#### **Article UI10 – Hauteur maximale des constructions**

Disposition générales :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m au faitage.

La hauteur ne pourra excéder à l'égout du toit 7 m pour 70% du plancher et 9 m pour 30% du plancher.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

### **Article UI11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement :

- Les façades devront présenter un aspect bois ;
- Les toitures seront soit végétalisées, soit couvertes de panneaux photovoltaïque intégrés dans la composition architecturale, soit présenter un aspect bois ;
- Les couleurs des façades et des toitures devront s'inscrire dans les tons bois et dans la gamme des verts.

### **Article UI12 – Le stationnement**

Non réglementé.

### **Article UI13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

### **Article UI14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UJ**

## **Information sur la zone UJ**

**La zone UJ correspond à un secteur de La Pointe**

# Règlement de la zone UJ

## **Article UJ1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UJ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures et les aménagements paysagers.

## **Article UJ3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## **Article UJ4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

Réseaux électrique et de télécommunication :

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article UJ5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UJ6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée :

- A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies publiques

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

#### **Article UJ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 1 mètre.

#### **Article UJ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UJ9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article UJ10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2204 au droit de la propriété.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

#### **Article UE11 – Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

#### **Article UE12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article UE13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

#### **Article UE14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE UZ**

## **Information sur la zone UZ**

**La zone UZ correspond à la cimenterie Vicat**

# Règlement de la zone UZ

## **Article UZ1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux autres que ceux admis à l'article UZ2 ;
- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UZ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de salles de repos ou de restauration nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations industrielles.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

## **Article UZ3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

#### **Article UZ4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable quand elles reçoivent des bureaux, salles de repos ou de restauration, des sanitaires.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand elles reçoivent des bureaux, salles de repos ou de restauration, des sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

#### **Article UZ5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article UZ6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale.

La façade des constructions doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies communales.

#### **Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives.

#### **Article UZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article UZ9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article UZ10 – Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions situées à moins de 10 m des voies communales, la hauteur ne doit pas excéder 12 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Pour les constructions et installations situées à plus de 10 m des voies communales la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 4 m.

#### **Article UZ11 – Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

#### **Article UZ12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article UZ13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

#### **Article UZ14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE A**

## **Information sur la zone A**

**La zone A correspond aux zones agricoles**

# Règlement de la zone A

## Article A1- Occupations et utilisations des sols interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

## Article A2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autres que des habitations ;
- Les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## Article A3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

## Article A4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics

Eau potable :

Les constructions dont la destination requiert l'usage d'eau potable doivent pouvoir justifier d'une desserte suffisante en eau potable.

Assainissement :

Les constructions ou extensions de construction doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

#### **Article A5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale et des routes communales. Les serres pourront être implantées à au moins 1 mètres de l'alignement.

#### **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, autres que les serres, doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres des limites séparatives. Les serres pourront être implantées en limites séparatives à au moins 1 mètres.

#### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article A9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

#### **Article A11 – Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

#### **Article A 12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

#### **Article A 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

Non réglementé.

# **ZONE N**

## **Information sur la zone N**

**La zone N correspond aux espaces boisés, aux zones de carrières, aux zones d'oliviers et de chênes**

# Règlement de la zone N

La zone N comprend trois secteurs Nc, Nch, No et Ns.

## Article N1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

## Article N2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

En secteur N, les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une extension d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> de plancher.
- Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m.

En secteur Nc les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Tous les aménagements et installations nécessaires au bon fonctionnement des carrières ;
- Les affouillement et exhaussements nécessaires aux carrières ainsi qu'à leur requalification paysagère.

En secteur Nch les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des chênaies ;
- Les aménagements et installations nécessaires à la culture des arbres.

En secteur No les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m<sup>2</sup>;

En secteur Ns les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport.

De plus dans l'ensemble des différents secteurs N, Nc, Nch, No et Ns sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice

d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article N3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

### **Article N4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

### **Article N5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

## **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone N, la façade des constructions doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement d'au moins 10 mètres.

En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de l'alignement soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à l'alignement.

## **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone N, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres.

En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de la limite séparative soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à la limite séparative la plus proche.

## **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **Article N9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article N10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

## **Article N11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 70% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

#### **Article N12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article N13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 50% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

#### **Article N14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.