

Commune de BÉLIGNEUX

Département de l'AIN

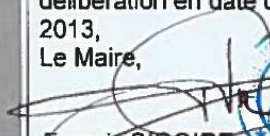
PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION SIMPLIFIÉE

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION

4 – Règlement

Document en date de Novembre 2015

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 10 Juin 2013, Le Maire,	PLU approuvé le :	07 Mars 2005
 Francis SIGOIRE	Révision simplifiée approuvée le :	15 Novembre 2015
Pour copie conforme Le Maire		



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · R. BENOIT Architecte d.p.l.g. · D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle
Espace Entreprise Maçon-Loché - 128, rue Puilly-Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 39 46 46 - Fax 03 85 34 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
ZONE UA	12
ZONE UB	21
ZONE UM	28
ZONE UX	35
ZONE US	41
ZONE 1AU	44
ZONE 2AU	51
ZONE A	53
ZONE N	59
ZONE N1	64
ZONE NM	71
SIGLES ET DÉFINITIONS	74

PRÉAMBULE

1. LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 123-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le titre 1 du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise :

- les effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.. Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. L'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans la commune.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET ZONES NATURELLES

- Article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : s'applique pour les zones urbaines dites U.
- Article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : s'applique pour les zones à urbaniser dites AU.
- Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : s'applique pour les zones agricoles dites A.
- Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : s'applique pour les zones naturelles dites N.

3. UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

a) repérer la parcelle sur les documents graphiques et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par U.A, U.A.a, U.A.b, U.A.Z.2, U.A.Z.3, U.B, U.m, U.S, U.X, U.X.e, U.X.z.3, 1.A.U, 1.A.U.d, 1.A.U.e, 1.A.U.m, 2.A.U, 2.A.U.m, A, N.1.a, N.1.b, N.1.c, N.1.c.b, N.c, N.L, N.L.e, N.L.m, N.M),

b) rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones U pour U.A, U.A.a, U.A.b, U.A.Z.2, U.A.Z.3, U.B, U.M,
- aux zones U.S,
- aux zones U.X, U.X.e, U.X.z.3,
- aux zones A.U pour 1.A.U, 1.A.U.d, 1.A.U.e, 1.A.U.m, 2.A.U, 2.A.U.m,
- aux zones A pour A,
- aux zones N pour N.1.a, N.1.b, N.1.c, N.1.c.b, N.c, N.L, N.L.e, N.L.m, N.M.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 14 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites. □ Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :

- les conditions de desserte des terrains pour les réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ainsi que les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- les conditions de réalisation d'un assainissement industriel,
- les conditions de traitement des eaux pluviales.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains à construire.
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. □ Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 : La hauteur maximum des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi qu'éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1er alinéa de l'article R. 123-11.
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de stationnement.
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Béligneux tel que ce territoire existe à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

1.2. ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions des articles

- Articles R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique.
- Articles R. 111-3-1 concernant les nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Articles R. 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R. 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R. 111-14.2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- La directive d'aménagement national relative à la protection et à l'aménagement de la montagne.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations

- Le sursis à statuer.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones d'aménagements différés.
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
- La protection et l'aménagement de la montagne.
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- Les règles d'urbanisme des lotissements (2ème alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les règlements de Z.A.C.
- La réglementation en vigueur sur la distance des plantations d'arbres par rapport aux limites séparatives (article 671 du Code Civil) : « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance d'au moins deux mètres de cette limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

1.3. ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est partagé en 4 catégories de zones :

- Les zones urbaines, dites zones "U", auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement, qui sont :

- les zones d'habitations comprenant les secteurs U.A, U.A.a, U.A.b, et U.A.Z.2, U.A.Z.3,
 - la zone U.B, zone d'habitat individuel à densité moyenne comprenant un secteur UBa à l'intérieur du périmètre éloigné de captage d'eau potable.
 - la zone U.M,
 - la zone U.X, seule zone destinée à accueillir des activités industrielles comprenant un secteur U.X.e destiné aux essais sur piste de véhicules automobiles et un secteur U.X.z.3 destiné aux activités de l'usine CEREGRAIN présente dans un périmètre de protection,
 - la zone U.S, réservée aux activités du service public ferroviaire.
- Les zones à urbaniser, dites zones "A.U" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement, qui sont :
- la zone A.U, zone d'urbanisation future comprenant les secteurs 1.A.U, 1.A.U.e, 1.A.U.d, 1.A.U.m, 2.A.U et 2.A.U.m.
- Les zones agricoles, dites zones "A" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement, qui sont :
- la zone A qui a pour objectif la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole.
- Les zones naturelles et forestières, dites zones "N" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement, qui sont :
- la zone N, de protection des espaces naturels et forestiers,
 - la zone N1 (indiquée a, b, c, cb), de taille et de capacité d'accueil limités, destinée à la gestion du bâti existant et à quelques rares constructions nouvelles,
 - la zone N.c, de protection des espaces naturels autour des cimetières,
 - la zone N.M de protection des espaces naturels dans l'emprise du camp militaire,
 - la zone N.L destinée aux équipements sportifs et de loisirs,
 - la zone N.L.m destinée aux équipements sportifs et de loisirs militaires,
 - la zone N.L.e à destination des activités équestres.

Ces zones ou secteurs sont délimités sur les documents graphiques et repérés par leur indice respectif.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- les emplacements réservés pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert (article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme). L'emplacement réservé est repéré sur le document graphique et identifié grâce à un numéro. La destination de l'emplacement réservé, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des annexes des emplacements réservés,
- les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme),
- les espaces boisés à protéger en raison de la qualité du paysage (article L. 123-1 alinéa 7),
- les paysages protégés avec transfert de C.O.S. possible (article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme).

1.4. ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Les dispositions des règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Il ne peut s'agir que d'adaptations mineures. Ne peuvent être admises que des adaptations, consistant dans de simples assouplissements de la règle, donc d'une ampleur très limitée ; l'adaptation doit être dictée par la nécessité, tenant à la nature du sol, à la configuration de la parcelle ou au caractère des constructions avoisinantes ; faute d'une nécessité tenant à l'un de ces trois cas énumérés par la loi, la dérogation est illégale.

1.5. ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les clôtures devront être édifiées à une distance de l'axe central de la voie publique appréciée par la commission communale d'urbanisme en fonction de la catégorie de voie.
- L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (article R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs sont soumis à autorisation (article R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- En zone U.A les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f, g du Code de l'Urbanisme.
- La coupe, l'abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé sont subordonnés à une autorisation expresse (sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

1.6. ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

A. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

- L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements."
- L'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : "Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés".

B. Les Espaces Boisés Protégés en raison de la qualité des paysages

(Article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme)

Ces espaces correspondent à la protection des boisements existants. Dans ces espaces, il est permis d'occuper l'espace en préservant les boisements existants ou en les remplaçant par des plantations d'arbres et de haies de mêmes espèces au cas où l'aménagement de l'espace nécessiterait l'abattage d'une partie de la végétation. Néanmoins la commission communale d'urbanisme reste maître de l'appréciation de la nécessité d'abattage de la végétation concernée.

C. Haies constituant des éléments du paysage

Ces haies doivent être maintenues et entretenues quelles que soient les activités ou aménagements prévus à proximité.

D. Périmètre de protection des captages

- L'implantation des captages d'eau potable et des périmètres de protection est précisée sur la figure 4 page 9 du Schéma Directeur d'Assainissement Communal. Les périmètres de protection ont été déclarés d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral du 22 juin 2000.

- Ces captages sont protégés par des périmètres de protection. Ils sont au nombre de 3. Ils interdisent toutes les utilisations du sol non conformes au captage d'eau potable.

E. Les emplacements réservés

L'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme dispose : "Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230 et suivants".

F. Les risques naturels et technologiques

- Par la circulaire du 24 juin 1992, le Ministre de l'Environnement a précisé la procédure à suivre notamment en ce qui concerne les risques liés aux installations existantes.

- La possibilité d'imposer un éloignement d'une installation industrielle par rapport aux habitations, immeubles, voies de communication figure à l'article L. 512-1 du Code de l'Environnement.

- L'arrêté préfectoral n° 2006-1 du 8 février 2006 a fait paraître (annexe 2) les communes couvertes par un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle. Des inondations et coulées de boue ont été recensées à Béligneux le 5 juillet 1993 et le 10 juillet 2000 au niveau de la R.N. 84, au bas du lotissement des Bruyères.

G. Intention de voirie

Le document graphique fait figurer dans certaines zones des intentions de voirie. Tout projet d'aménagement devra respecter le principe de ces intentions. Le tracé peut varier pour des raisons de plan d'ensemble, ceci naturellement dans le cadre de la concertation avec la commission communale d'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ZONE UA

Légende :

UA : Zone centrale d'habitation à densité forte

UAa : Zone correspondant au bâti existant dans les centres urbanisés

UAb : Zone centrale avec une densité moyenne

UAc : Zone urbanisée à développement restreint

UAZ3 : Zone destinée à l'habitat dans le périmètre de protection Cérégrain

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations d'ensemble à usage d'activités,
- les constructions et installations à usage d'activité agricole, lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- les terrains de camping, de caravanning, d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone,
- les constructions et annexes métalliques,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

a. Cas particulier : la zone U.A.Z.2

Elle correspond à la zone Z2 du périmètre d'isolement institué autour des stockages de gaz liquéfié de l'établissement ARKEMA qualifié de projet d'intérêt général (P.I.G.). Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article U.A.2.

b. Cas particulier : la zone U.A.Z.3

Elle correspond à la zone de protection du silo CEREGRAIN. Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article U.A.2.

ARTICLE U.A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont autorisés sous réserve des conditions fixées au paragraphe b :

- les modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des petites activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation, et en particulier les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,

- les installations classées, liées à des entreprises existantes inscrites au Registre des Métiers, dont l'activité est complémentaire à l'habitation, et dont la présence est indispensable pour la commodité des habitants,
- l'extension des bâtiments d'activités existants.

b. Conditions

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions édifiées en bordure des voies bruyantes (R.N.84. et voie S.N.C.F.) sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

c. Cas particulier du secteur U.A.Z.2 Dans cette zone ne sont admis que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

d. Cas particulier du secteur U.A.Z.3

- La présence du silo de céréales, exploité par la société CEREGRAIN et situé route de la Gare à La Valbonne, engendre une zone à risques technologiques de 50 mètres. La délivrance de l'autorisation d'exploiter un silo est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage et des tours d'élévation par rapport :
 - aux habitations,
 - aux immeubles occupés par des tiers,
 - aux immeubles de grande hauteur,
 - aux établissements recevant du public,
 - aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
 - aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
 - aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

- Sont seuls autorisés :
 - les aménagements liés à l'activité du silo de céréales,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, les modifications des bâtiments n'entraînant pas l'augmentation du nombre d'habitant.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.3 : ACCES ET VOIRIE

a. Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

- La voie d'accès privé ou public pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres. Pour un 2ème logement cette largeur sera portée à 6 mètres comportant un passage piétons de 1,50 mètre.

- Le portail d'entrée de chaque logement individuel sera réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété. Cet espace dégagé devra permettre le stationnement de 2 véhicules ; il aura une largeur minimum de 6 mètres.

Dans le cas où ce recul de 5 mètres est impossible par rapport au bâti existant, l'installation du portail sera appréciée par la commission communale d'urbanisme.

- Au cas où les groupes d'habitations de plusieurs logements souhaiteraient construire un portail d'accès, son aménagement sera apprécié par la commission communale d'urbanisme pour chaque cas d'espèces.

b. Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés".

-□ Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 22 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE U.A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

c. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

d. Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux doivent être dissimulés sous terre.

e. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U.A.6 : VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a. La construction projetée prolonge ou complète un alignement de constructions L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres au maximum.

Cas spécifique U.A.a

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

b. La construction projetée est isolée

Elle doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

c. Cas particuliers Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur E.D.F, ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas cette règle,
- construction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions en limite sont autorisées.

Cas spécifiques U.A.a et U.A.b :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cf. croquis en annexe).
- Toutefois, les constructions peuvent éventuellement être admises sur les limites séparatives ; elles seront alors appréciées par la commission communale d'urbanisme selon la destination de l'édifice et son intégration en cohérence avec le bâti et l'environnement existants.
- Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de 2 mètres.

ARTICLE U.A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Néant.

ARTICLE U.A.9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U.A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a. Règle générale de hauteur

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

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général.

b. Dans le secteur U.A

Les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 2 étages, sans pouvoir dépasser une hauteur de 9 mètres mesurée à l'égout des toitures.

c. Dans les secteurs U.A.a et U.A.b

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

d. Cas particulier du secteur U.A.Z.2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UA11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes préfabriquées en bois :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ; les toitures terrasses sont interdites, seules sont autorisées les toitures terrasses végétalisées.
- Les forêts (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.

- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U.A.12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article U.A.3.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,50 m X 5 m minimum, non compris les circulations pour accéder aux places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

a. Pour les constructions à usage d'habitation

- Maisons individuelles : 4 places par logement dont deux à l'extérieur des clôtures (voir article U.A.3 « Accès et voirie »)
- Immeubles collectifs : 1,5 place par logement de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 50 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

b. Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration

- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

Pour le personnel : 1 place pour 2 employés.

c. Pour les constructions à usage commercial ou de services

- Si la S.H.O.N. totale est inférieure ou égale à 50 m², la nécessité de créer des places de stationnement sera appréciée par la commission communale d'urbanisme.
- Si la S.H.O.N. totale est inférieure ou égale à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N.
- Si la S.H.O.N. totale est supérieure à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 20 m² de S.H.O.N.

d. Pour les constructions à usage d'activités ou de bureaux

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

e. Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination, il est tenu compte des places déjà réalisées, avec nécessité de rétablissement du nombre de places initial en cas de suppression.

ARTICLE U.A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement ou piscine à construire, la réalisation d'espaces verts est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface pourra être constituée de mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être décomptés de la surface) et de 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant.

C. SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

a. Cas particulier des secteurs U.A.a et U.A.b

- Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25.

- Pour le bâti existant ayant atteint la S.H.O.N. limite, une extension de 50 m² de S.H.O.N. est autorisée.

- Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

-Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ZONE UB

Légende :

UB : Zone d'extension de l'urbanisation à densité moyenne.

UBa : Zone d'extension de l'urbanisation à densité moyenne à l'intérieur du périmètre éloigné de captage d'eau potable

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U.B.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles prévues à l'article U.B.2,
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions et installations à usage d'activité agricole, lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- les constructions et annexes métalliques,
- les terrains de camping, de caravaning, d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE U.B.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des petites activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation, et en particulier les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les installations classées, liées à des entreprises existantes inscrites au Registre des Métiers, dont l'activité est complémentaire à l'habitation, et dont la présence est indispensable pour la commodité des habitants.

De plus, en zone UBa, seules sont autorisées :

- sur les terrains situés dans le périmètre éloigné de captage d'eau potable, les constructions qui respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral (annexé à ce document).
- les constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2 - orientations d'aménagement et de programmation).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.3 : ACCES ET VOIRIE

a. Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
 - Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
 - Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.
 - La voie d'accès privé ou public pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres ; à partir d'un 2ème logement cette largeur sera portée à 6 mètres comportant un passage piétons de 1,50 m.
 - Le portail d'entrée de chaque logement individuel sera réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété. Cet espace dégagé devra permettre le stationnement de 2 véhicules ; il aura une largeur minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où ce recul de 5 mètres est impossible par rapport au bâti existant, l'installation du portail sera appréciée par la collectivité.
- Au cas où les groupes d'habitations de plusieurs logements souhaiteraient construire un portail d'accès, son aménagement sera apprécié par la collectivité pour chaque cas d'espèces.

b. Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
 - Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés".
 - Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.
- Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 22 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE U.B.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

c. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

En zone UBa, les eaux pluviales et de ruissellement devront être rejetées en dehors du périmètre éloigné de captage d'eau potable vers un exutoire désigné par la commune. Le rejet ne devra pas aggraver la situation actuelle.

d. Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux doivent être dissimulés sous terre.

e. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.B.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La construction n'est pas autorisée lorsque le projet intéresse un terrain présentant sur la voie un front de moins de 20 mètres. Au cas où le terrain n'est pas limitrophe d'une voie, tous ses côtés devront mesurer au moins 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE U.B.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a. Alignement

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UBa, le recul des constructions devra être d'au moins 35 mètres par rapport à la route du Dauphiné. Cette règle ne s'applique pas aux garages.

b. Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure à l'opération envisagée,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F., ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
- construction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U.B.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cf. croquis en annexe).

- Toutefois, les constructions peuvent exceptionnellement être admises sur les limites séparatives ; elles seront alors appréciées par la commission communale d'urbanisme selon la destination de l'édifice et son intégration en cohérence avec le bâti et l'environnement existants.
- Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de 2 mètres.

ARTICLE U.B.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE U.B.9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U.B.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général.

Dans le secteur UBa, Les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux, soit R+2, sans pouvoir dépasser une hauteur de 9 mètres pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UB11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes préfabriquées en bois :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ; les toitures terrasses sont interdites, seules sont autorisées les toitures terrasses végétalisées.
- Les forêts (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.
- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

Toutefois, dans le secteur UBa, le mur de clôture implanté le long de la route du Dauphiné devra être maintenu ou reconstruit à une hauteur identique.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,50 m X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder aux places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

a. Pour les constructions à usage d'habitation

- Maisons individuelles : 4 places par logement dont deux à l'extérieur des clôtures (voir article UB3 "Accès et voirie").
- Immeubles collectifs : 1,5 place par logement de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 50 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².
- Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 4 logements, il sera exigé 0,5 places visiteurs par logement à trouver sur les espaces communs.

b. Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration

- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- Pour le personnel : 1 place pour 2 employés.

c. Pour les constructions à usage commercial ou de services

- Si la S.H.O.N. totale est inférieure ou égale à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N..
- Si la S.H.O.N. totale est supérieure à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 20 m² de S.H.O.N.

d. Pour les constructions à usage d'activités ou de bureaux

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

e. Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination, il est tenu compte des places déjà réalisées avec nécessité de rétablissement du nombre de place initiale en cas de suppression.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES **CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement ou piscine à construire, la réalisation d'espaces verts de 50 % minimum du tènement faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les voies et les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface pourra être constituée de mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être décomptés de la surface) et de 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant.

Les dispositions vues précédemment ne s'applique pas au secteur UBa.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20.

En zone UBa, le COS n'est pas réglementé.

- Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume du bâti existant.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ZONE UM

Légende :

UM : Zone destinée aux installations militaires, avec deux sous-rubriques :

- UMc : les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif communal
- UMv : les constructions doivent être raccordées au réseau autonome d'assainissement géré par l'institution militaire

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et équipements non liés aux activités de la défense,
- les constructions et annexes métalliques.

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées aux activités militaires et au logement du personnel militaire,
- les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination principale de la zone,
- les constructions liées aux services publics autres que militaires.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

- L'accès privé ou public pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres ; à partir d'un 2ème logement cette largeur sera portée à 6 mètres comportant un passage piéton de 1,50 mètre.

- Au-delà de 5 logements, les dispositions ci-après s'appliquent :

* Les portails d'entrée de chaque logement individuel seront réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété ; cet espace dégagé devra permettre le stationnement de 2 véhicules. Il aura une largeur minimum de 6 mètres.

* Au cas où les groupes d'habitations de plusieurs logements souhaiteraient construire un portail d'accès, son aménagement sera apprécié par la collectivité pour chaque cas d'espèces.

Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés".

- Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 22 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable militaire et au réseau d'assainissement non collectif géré par l'institution militaire si le réseau public n'existe pas.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Zone UMc : zone d'assainissement collectif communal dont le réseau est raccordé à celui de la Commune

- Zone UMv : zone d'assainissement autonome géré par l'Institution militaire qui dispose de sa propre station d'épuration

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés.

Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a. Alignement

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

b. Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure à l'opération envisagée,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F., ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
- construction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cf croquis en annexe).
- La partie du bâtiment située sur la (ou les) limite(s) séparative(s) ne peut excéder une hauteur de 3,50 mètres.
- Les piscines sont autorisées si la distance, du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative, est au minimum de 2 mètres.

ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE UM9 : EMPRISE AU SOL

- UMv : l'emprise au sol des constructions est fixée à 0.20.
- UMc : l'emprise au sol des constructions est fixée à 0.15.

ARTICLE UM10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteur UMv

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5 niveaux soit le rez-de-chaussée + 4 étages sans dépasser 15 mètres à l'égout des toitures.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux équipements d'infrastructures.

Secteur UMc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit le rez-de-chaussée + 1 étage sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.
- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.
- Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UM11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante
- Les toitures terrasses sont interdites, elles peuvent être autorisées pour les bâtiments techniques liés aux activités de la défense. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les forêts (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Architecture contemporaine

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Dans le cas d'architecture contemporaine, l'ensemble des éléments des paragraphes a et b pourront être étudiés au cas par cas en respectant l'intégration à l'architecture existante.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.
- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des ouvrages techniques liés aux activités de la défense militaire.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UM12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UM3.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,50 m X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder aux places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

a. Pour les constructions à usage d'habitation

- Maisons individuelles : 2 places par logement.
- Immeubles collectifs : 1.5 place par logement de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 50 m².
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

ARTICLE UM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement la réalisation d'espaces verts est obligatoire.
- La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activité admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les voies et les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface pourra être constituée de mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être décomptés de la surface) et de 50 % minimum d'espaces verts ou d'aire de jeux d'un seul tenant.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas fixé ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.

ZONE UX

Légende :

UX : Zone destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales

UXe : Zone destinée aux essais sur piste de véhicules automobiles

UXz3 : Zone destinée à l'activité industrielle dans le périmètre de protection Cérégrain

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2 et notamment :

- les dépôts et installations prévus aux I, II, III de l'article 1er de l'arrêté interministériel du 25 avril 1963,
- les terrains de camping, de caravaning, d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone,
- les dépôts de véhicules,
- l'ouverture de toute nouvelle carrière,
- les commerces d'alimentation de détail,
- les habitations sauf celles décrites à l'article UX2
- les installations classées soumises à autorisation,
- les activités de transports.

Cas particulier UXz3

La présence du silo de céréales, exploité par la société CEREGRAIN – Terre d'Alliances et situé route de la Gare à La Valbonne, engendre une zone à risques technologiques de 50 mètres.

La délivrance de l'autorisation d'exploiter un silo est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage et des tours d'élévation par rapport :

- aux habitations,
- aux immeubles occupés par des tiers,
- aux immeubles de grande hauteur,
- aux établissements recevant du public,
- aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
- aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont interdites toutes les occupations du sol non liées à l'activité du silo à grain et non autorisées à l'article UXz3.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 100 m² de surface hors œuvre nette, ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Cas particuliers de la zone UXe

(Secteur à Chânes où se déroulent des essais sur piste de véhicules automobiles).

Dans ce secteur sont seuls admis les modes d'occupation du sol en relation directe avec les activités existantes (essais sur pistes de véhicules automobiles).

Cas particulier de la zone UXz3

Sont seuls autorisés :

- les aménagements liés à l'activité du silo de céréales,
- les travaux de type routier et d'infrastructures.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à 8 mètres la plate-forme des voies existantes.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les portails doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Seules les installations existantes n'ayant pas la possibilité de retrait par rapport à la voie pourront obtenir une dérogation.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Dans ce cas, l'installation d'un disjoncteur doit être prévue.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origines industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

Cas particulier : UXe

Cette zone relève de l'assainissement non collectif.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés.

Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- Des adaptations aux normes définies ci-dessus peuvent être admises pour les bâtiments d'une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative lorsque :

- la hauteur des constructions n'excède pas 3.50 mètres,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- il s'agit d'une reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures. - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'activités,
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

- Une hauteur différente peut être admise, en cas d'obligation fonctionnelle, pour des ouvrages techniques.

ARTICLE UX11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximale des ouvrages ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises ou imposées. □ Les grillages seront dans tous les cas doublés de haies vives, ceci naturellement dans le cadre des règlements de sécurité liés à l'activité pratiquée.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- En dehors des zones d'activités réglementées par un cahier des charges, il est exigé au minimum :
 - * pour les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour un emploi effectif sur place,
 - * pour les constructions à usage de bureaux ou de services: 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.
- En cas d'utilisation régulière de transporteurs routiers, une aire de stationnement adaptée devra être disponible de jour comme de nuit sur le domaine privé.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et de choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.
- Les parkings automobiles seront plantés d'un arbre pour 5 places.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

ZONE US

Légende :

US : Zone destinée aux activités ferroviaires

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE US1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article US2.

ARTICLE US2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US3 : ACCES ET VOIRIE

- L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE US4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée sur le réseau public de distribution.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur

le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

ARTICLE US5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE US6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE US7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cette disposition n'est pas applicable aux implantations commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront toutefois être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE US8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE US9 : EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE US10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a. Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

b. Règle générale de hauteur

- La hauteur maximale des constructions est fixée à : □ 15 mètres pour les bâtiments à caractère industriel ou technique, □ 12 mètres pour les autres constructions.
- Il n'est fixé aucune hauteur lorsqu'un impératif justifie le dépassement de la hauteur normale.

ARTICLE US11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'aspect et la tenue générale de la zone.

ARTICLE US12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, autres que celles des voyageurs, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.
- Des stationnements "handicapés" seront prévus et ce en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE US13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les aires de stationnement doivent être plantées, sauf incompatibilité avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend 3 sous-secteurs spécifiques :

- Une zone 1AUd destinée à des projets de constructions comprenant des logements d'habitation, des logements à caractère social (personnes âgées, ...) et un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes.
- Une zone 1AUe destinée à des équipements éducatifs.
- Une zone 1AUm destinée au logement des personnels militaires ou à l'installation d'un équipement d'intérêt collectif (crèche, halte-garderie ou autre...).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et annexes métalliques.

- Toute opération d'ensemble n'étant pas compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * Elle doit s'intégrer à l'environnement et au paysage.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure la destination principale.

- Les reconstructions à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures sont autorisées.

Cas particulier : secteur 1AUm

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination principale de la zone, dans la mesure où elles respecteront l'harmonie et la mixité des populations installées dans la commune.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.
- L'accès privé ou public pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres ; à partir d'un 2ème logement cette largeur sera portée à 6 mètres comportant un passage piétons de 1,50 mètre.
- Le portail d'entrée de chaque logement individuel sera réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété. Cet espace dégagé devra permettre le stationnement de 2 véhicules ; il aura une largeur minimum de 6 mètres.

Dans le cas où ce recul de 5 mètres est impossible par rapport au bâti existant, l'installation du portail sera appréciée par la collectivité.

- Au cas où les groupes d'habitations de plusieurs logements souhaiteraient construire un portail d'accès, son aménagement sera apprécié par la collectivité pour chaque cas d'espèces.

Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés".
- Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 22 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origines industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés.

Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La construction n'est pas autorisée lorsque le projet intéresse un terrain après division présentant sur la voie un front de moins de 20 mètres. Au cas où le terrain n'est pas limitrophe d'une voie, il doit obligatoirement disposer d'une largeur de 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, - aux projets d'aménagement d'ensemble ayant fait l'objet d'une concertation architecturale avec la commune.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement

Les constructions d'habitations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure à l'opération envisagée,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F., ...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
- reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cf. croquis en annexe).

- Toutefois, les constructions peuvent exceptionnellement être admises sur les limites séparatives ; elles seront alors appréciées par la commission communale d'urbanisme selon la destination de l'édifice et son intégration en cohérence avec le bâti et l'environnement existants. La partie du bâtiment située sur la ou les limites séparatives ne peut excéder une hauteur de 3,50 mètres.

- Les piscines sont autorisées si la distance, du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative, est au minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est fixée à 0.30. Dans les zones 1AUe et 1AUd, il n'y a pas de C.E.S.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 1 étage, sans pouvoir dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée à l'égout des toitures.

- Les bâtiments et ouvrages d'intérêt général, en particulier les établissements hospitaliers, ne devront pas excéder 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 2 étages, sans pouvoir dépasser une hauteur de 10,50 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUe l'aménagement devra respecter un schéma d'ensemble.

Pour les zones 1AU et 1AUm, l'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ; les toitures terrasses sont interdites, seules sont autorisées les toitures terrasses végétalisées.
- Les forêts (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.
- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la

hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,50 m X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder aux places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- Maisons individuelles : 4 places par logement dont deux à l'extérieur des clôtures (voir article 1AU3 "Accès et voirie").
- Immeubles collectifs : 1,5 place par logement de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 50 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).
- Pour le logement social : 1 place par unité d'habitation.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration

- Destinées à l'hébergement: 1 place par tranche de 2 chambres.
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- Pour le personnel : 1 place pour 2 employés.
- Destinées à un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes : 1 place pour 2 lits.

Pour les constructions à usage commercial et de services

- Si la S.H.O.N. totale est inférieure ou égale à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N..
- Si la S.H.O.N. totale est supérieure à 500 m² : 1 place par tranche indivisible de 20 m² de S.H.O.N..

Pour les constructions à usage d'activités ou de bureaux

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de S.H.O.N..
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination, il est tenu compte des places déjà réalisées avec nécessité de rétablissement du nombre de place initiale en cas de suppression.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement ou piscine à construire, la réalisation d'espaces verts de 40 % minimum du tènement faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activité admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les voies et les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface pourra être constituée de mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être décomptés de la surface) et de 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- * 1AU = 0.12
- * 1AUd = 0.15
- * 1AUe = pas de C.O.S.
- * 1AUm = 0.20

- Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

* Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume du bâti existant.

* Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

* Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics et d'intérêt général (maison de retraite, établissement hospitalier, crèche, halte-garderie, ...)

* A l'intérieur de la zone 1AUd le transfert de C.O.S. sera possible conformément à l'article L. 123- 4 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.*

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat. »

ZONE 2AU

- La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

- La zone 2AUm est située dans l'emprise du camp militaire.

- Les zones 2AU conservent leur caractère naturel, peu ou non équipées dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

- Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

- La création d'équipements publics (réseaux, écoles, ...) nécessaires au fonctionnement de cette zone devra être étudiée et éventuellement programmée préalablement ou concomitamment à la modification ou à la révision du P.L.U..

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ZONE A

Légende :

A : Zone à destination strictement agricole

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les dispositions de l'article L. 442.2 du Code de l'Urbanisme indiquent : " Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123.1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

Sont admises les constructions à usage :

- agricole, lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole,
- d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole située à proximité des bâtiments du siège de celle-ci (dans une limite de 150 m² de S.H.O.N.).

Sont admis les locaux nécessaires pour les activités telles que :

- le camping à la ferme complémentaire à l'exploitation agricole existante,
- l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes).

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à :
Déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Tout nouveau siège d'exploitation, d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIES

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

Il est expressément recommandé, par souci de sécurité, de grouper au maximum les accès sur la voie publique.

Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 22 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau, toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (précisions figurant dans le schéma d'assainissement).

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute nouvelle opération d'urbanisation ou construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.
- Si le réseau existe et que le raccordement est possible, cette filière est prioritaire.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

- Les réseaux seront enterrés, uniquement pour ceux situés sur le domaine privé desservant les constructions privées.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement non collectif des nouvelles constructions, la surface minimum de terrain nécessaire sera de 1 500 m².

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 1084, de 5 mètres (sauf avis contraire du gestionnaire de la voie) de part et d'autre de l'axe d'une voie communale et d'une route départementale.

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autoroutes	100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
Routes Nationales	75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
Autres voies	5 mètres (sauf avis contraire du gestionnaire de la voie) par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
- reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,50 mètres,
 - * elles constituent des bâtiments d'activités à usage agricole.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise dans le cas suivant : les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation admises dans la zone ne doit pas excéder 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 1 étage.
 - * Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. - Une hauteur différente peut être admise :
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ; les toitures terrasses sont interdites, seules sont autorisées les toitures terrasses végétalisées.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.
- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la

propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A12 : OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.

ZONE N

Légende :

N : Zone destinée aux espaces naturels strictement protégés

NC : Zone destinée au cimetière

NL : Zone à destination d'équipements sportifs et de loisirs

NLe : Zone à destination équestre

NLm : Zone à destination d'équipements sportifs et de loisirs militaires

NM : Zone naturelle à destination militaire du camp de la Valbonne

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toute construction en zone N,
- toute construction non liée aux cimetières en zone NC,
- toute construction non liée aux activités sportives et de loisirs en zone NL,
- toute construction non liée aux activités équestres en zone NLe,
- toute construction non liée aux activités sportives et de loisirs en zone NLm,
- toute construction et aménagement non compatible avec la protection du captage d'eau potable.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
- l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, sauf pour des activités artisanales, industrielles ou susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, trafic, ...) aux quartiers d'habitation environnants (l'aménagement est possible dans le cadre des volumes architecturaux existants),
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- dans la zone NC les constructions nécessaires aux cimetières,
- dans la zone NL, les constructions à usage d'équipement sportif ou de loisirs,
- dans le secteur NLe les constructions à usage d'équipements liées aux activités équestres,
- dans le secteur NLm les constructions militaires à usage d'équipements sportifs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination principale de la zone,

- les ouvrages liés à l'irrigation agricole et compatibles avec la protection du captage d'eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les autoroutes.

Dispositions concernant les voiries

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende "itinéraires de randonnées" sont à conserver.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (précisions figurant dans le schéma d'assainissement).

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux seront enterrés uniquement pour les installations prévues à l'article N.2.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement non collectif des nouvelles constructions, la surface minimum de terrain nécessaire sera de 1 500 m².

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autoroutes	100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
Routes Nationales	75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
Autres voies	5 mètres (sauf avis contraire du gestionnaire de la voie) par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation.

Toutefois, en application de l'article L. 114-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 1084.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des installations autorisées dans la zone doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés Les espaces boisés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.

ZONE N1

Légende :

N1a : Zone naturelle destinée à la gestion du bâti existant + annexe 40 m² + constructions nouvelles sur les tènements non bâtis existants

N1b : Zone naturelle destinée à la gestion du bâti existant + 50 m² + activités artisanales

N1c : Zone naturelle destinée à la gestion du bâti existant, activités liées au domaine médical, éducatif, hôtelier et de service

N1cb : Zone naturelle / Gestion du bâti existant

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf cas particulier spécifié à l'article N1.2,
- les constructions et annexes métalliques,
- les activités industrielles,
- les activités artisanales sauf cas particulier spécifié à l'article N2,
- dans la zone N1a toutes les constructions de logements nouveaux sauf celles permises à l'article N1.2,
- dans la zone N1b toutes les constructions sauf celles permises à l'article N1.2,
- dans la zone N1c, toutes les activités sauf celles permises à l'article N1.2,
- dans la zone N1cb toutes les constructions sauf celles permises à l'article N1.2,

ARTICLE N1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone N1, la construction, la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants sont autorisées sous les conditions particulières suivantes :

- * les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitation et n'entraînent pas de nuisances pour celle-ci,
- * les annexes non métalliques aux bâtiments existants.

- Dans la zone N1a, sont autorisées :

- * pour les terrains construits : la gestion du bâti existant, dans le respect de l'article N1.5 et dans la limite de 300 m² de S.H.O.B.,
- * une annexe de 40 m² maximum de S.H.O.B. pour les terrains ne pouvant respecter la surface minimum précisée à l'article N1.5,

* une construction nouvelle sur les seuls tènements non bâtis existants à la date d'approbation du PLU dans le respect de l'article N1.5 et dans la limite de 300 m2 de SHOB, sans possibilité de division de ces tènements.

- Dans la zone N1b sont autorisées la gestion du bâti existant, une extension de 50 m2 et les activités artisanales (activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitations).
- Dans la zone N1c est autorisée la réhabilitation des bâtiments existants dans leur volume. En cas d'alignement de voirie imposé, la surface au sol supprimée peut être reportée dans le prolongement du bâtiment initial. Cette indication permet l'élargissement de la voirie pour améliorer la sécurité routière dans la zone N1c.
- Dans la zone N1cb n'est autorisée que la gestion du bâti existant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
 - Les occupations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions ne répondant pas à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
 - Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.
 - La voie d'accès privé ou public pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres ; à partir d'un 2ème logement cette largeur sera portée à 6 mètres comportant un passage piétons de 1,50 m.
 - Le portail d'entrée de chaque logement individuel sera réalisé avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété. Cet espace dégagé devra permettre le stationnement de 2 véhicules ; il aura une largeur minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où ce recul de 5 mètres est impossible par rapport au bâti existant, l'installation du portail sera appréciée par la collectivité.
- Au cas où les groupes d'habitations de plusieurs logements souhaiteraient construire un portail d'accès, son aménagement sera apprécié par la collectivité pour chaque cas d'espèces.

Dispositions concernant la voirie

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N1.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (précisions figurant dans le schéma d'assainissement).
- En l'absence de réseau, toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (précisions figurant dans le schéma d'assainissement).

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute nouvelle opération d'urbanisation et de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré- traitement pourra être exigé.

Cas particulier

- Dans la zone N1cb, les eaux pluviales devront obligatoirement être raccordées en dehors du périmètre de captage.
- Dans les zones N1c et N1cb l'assainissement autonome est interdit pour les eaux usées.

Électricité, télécommunications et réseaux câblés

Les réseaux seront enterrés uniquement pour les installations prévues à l'article N1.2.

ARTICLE N1.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Cas particulier zone N1a

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une surface minimum de 2 500 m² s'il est en assainissement non collectif, en raison du caractère patrimonial rural du secteur.

ARTICLE N1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F., ...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
- construction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N1.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cf. croquis en annexe).
- Les constructions sur les limites séparatives sont autorisées pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres compris les garages liés ou intégrés au bâtiment principal.
- Les piscines sont autorisées si la distance, de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative, est au minimum de 2 mètres.

ARTICLE N1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Néant.

ARTICLE N1.9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

Cas particuliers

- En zone N1a, le coefficient d'emprise maximum au sol est fixé à 0.12, dans le respect des autorisations de construire stipulées dans l'article N1.2.
- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants:
 - * Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume du bâti existant.
 - * Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE N1.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 1 étage, sans pouvoir dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée à l'égout des toitures.
- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N1.11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti existant, en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes
- Les toitures terrasses sont interdites, sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et comme élément de gestion des eaux pluviales ; les toitures végétales seront étudiées dans le cadre d'un projet "Haute Qualité Environnementale".
- Les forêts (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux annexes préfabriquées en bois.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge, éventuellement nuancée.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- Les murets pleins sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0.80 mètre (aggloméré enduit ou béton peint). Le muret peut être surmonté de grillage, barrières, claustras, fers forgés, ... suivant une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres.
- Pour les murets pleins supérieurs à 0.80 mètre, la hauteur maximum admise est 1,80 mètre. Dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couverture en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Exceptions :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N1.12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, des utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article N1.3.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,50 m X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder aux places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

- Maisons individuelles : 4 places par logement dont deux à l'extérieur des clôtures (voir article N1.3 « Accès et voirie »).

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de changement de destination, il est tenu compte des places déjà réalisées avec nécessité de rétablissement du nombre de places initial en cas de suppression.

ARTICLE N1.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement la réalisation d'espaces verts est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE NM

Légende

NM : Zone naturelle à destination militaire du camp de la Valbonne

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NM1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions.

ARTICLE NM2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations militaires sont autorisées dans la mesure où :

- elles ne portent pas atteinte au caractère naturel du site notamment à la zone Natura 2000 qui fait l'objet d'une protection particulière,
- elles préservent la qualité des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique,
- elles prennent en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances et de servitudes spéciales.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination principale de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NM3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE NM4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE NM5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE NM7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE NM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

- Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NM9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NM10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NM11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NM12 : STATIONNEMENT

Néant.

**ARTICLE NM13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES**

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SIGLES ET DÉFINITIONS

SIGLES	SIGNIFICATIONS
A.E.P	Adduction eau potable.
C.E.S.	Coefficient d'emprise au sol. Rapport entre l'emprise au sol et la surface totale du terrain sur lequel les bâtiments sont implantés.
C.O.S.	Coefficient d'occupation des sols. Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
E.B.C	Espaces boisés classés
P.A.E.	Programme d'aménagement d'ensemble
P.I.G.	Projet d'intérêt général
P.L.U.	Plan local d'urbanisme
P.O.S.	Plan d'occupation des sols
S.H.O.B.	Surface hors œuvre brute. C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs, y compris les toitures terrasses, accessibles ou non.
S.H.O.N.	Surface hors œuvre nette. C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
Z.A.C.	Zone d'aménagement concerté.

DEFINITIONS	SIGNIFICATIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL	Tous travaux de déblai ou de remblai.
ALIGNEMENT	Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
ANNEXE	Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : abris de jardin, remise, ...)
EMPRISE AU SOL	Elle correspond à la projection verticale au sol du volume hors œuvre des bâtiments dont la hauteur excède 60 cm (par exemple : une piscine creusée n'apparaît donc pas dans la détermination de l'emprise au sol).
EXTENSION	Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.
OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS	Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ...
RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME	Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.
TENEMENT	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à la date d'approbation du P.L.U. en mars 2005.
TRANSFERT DE C.O.S.	C'est une opération soumise à l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.
VOIRIE	Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plateforme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels.