



**METROPOLE NICE COTE D'AZUR**

**COMMUNE DE GATTIERES**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Approuvé le 16 mai 2013**

## **MODIFICATION N° 1**

**1 C**

**Règlement**

Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du



<b>SOMMAIRE .....</b>	
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>16</b>
ZONE UA .....	
ZONE UB .....	
ZONE UC .....	
ZONE UP .....	
ZONE UZ.....	
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>64</b>
ZONE 1 AU-A.....	
ZONE 2 AU .....	
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>77</b>
ZONE A.....	
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>84</b>
ZONE N.....	
<b>ANNEXE – FICHE PAYSAGE ET PATRIMOINE REMARQUABLE.....</b>	<b>91</b>

# **Titre I – Dispositions générales**

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

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GATTIERES.

## **ARTICLE 2 – LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT**

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes par Décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme est applicable.

## **ARTICLE 3 – LA LOI MONTAGNE**

Demeurent applicables les dispositions de la loi Montagne codifiée à l'article L 145 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

### **A) Plan de Prévention des Risques Inondations applicable à la commune de Gattières**

La commune est partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) sur la basse vallée du Var prescrit par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 1999 et approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 avril 2011.

Ce document graphique annexé au PLU distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zones rouges)
- zone de risque modéré (zones bleues)

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du projet de P.P.R. annexé au P.L.U.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du projet de P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du projet Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **B) Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains applicable à la commune de Gattières**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrains, approuvé par arrêté préfectoral le 2 décembre 2002 et modifié par Arrêté Préfectoral du 17 mars 2008, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU identifie les zones rouges du P.P.R. Mouvements de Terrains.

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle aux articles 2 des titres II à V que les occupations et utilisations du sol autorisées sont conditionnées par la réglementation du P.P.R. annexé au P.L.U.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **C) Projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt**

Un projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt est en cours d'élaboration sur le territoire communal. Porter à la Connaissance de la Commune et de la population, il est intégré au dossier de Plan Local d'Urbanisme et ses prescriptions (zonage et règlement) sont rendues opposables par leur intégration aux articles 2 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### **D) Zones de risques liées à la sismicité**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 4 (moyenne, *sur une échelle de 1 à 5*), sont applicable les dispositions du décret n°91.461 du 14 mai 1991 et les dispositions de l'arrêté du 29 mai 1997 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

### **F) Zone de bruit**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12-02-1999 et du 27-12-1999 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Cette zone de bruit est repérée au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elle concerne :

- la RD 6202 bis : classe 3 – 100 mètres de part et d'autre de la voie
- la RD 1 entre la limite communale Sud et le vallon de l'Enghièri – classe 4 – 30 mètres de part et d'autre de la voie
- la RD 1 entre le vallon de l'Enghièri et la limite communale Nord – classe 3 – 100 mètres de part et d'autre de la voie.

## **ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

**1/ Les zones urbaines « U »**, reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

**La zone UA, zones urbaines patrimoniales** aux caractéristiques architecturales particulières. Elle correspond au tissu du centre ancien, ainsi qu'aux hameaux et noyaux agglomérés répartis sur le territoire. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments.

**La zone UB : zones urbaines de moyenne densité** contribuant, notamment, au développement du centre village.

- UBa : extension du village comprenant des secteurs gabaritaires
- UBb : secteur de densité aux abords du village et dans le Plan de Gattières
- UBc : secteur de densité à Font-Collioure et de la Bastide
- UBd : quartier de Super Gattières
- UBe : opération publique de Lou Pountéou
- UBf : secteur d'habitat collectif dans le Plan de Gattières

**La zone UC : zones résidentielles d'habitat individuel** (secteur mixte) comprenant :

- un secteur UCa dit du Domaine de Provence de forte densité d'habitat individuel
- les secteurs UCb de Font-Collioure, la Grande Bastide, Condamines et Suveries
- les zones UCc collinaires

**La zone UP : zone urbaine située dans les espaces paysagers sensibles de la Directive Territoriale d'Aménagement**

- le secteur UPa de superficie de 1000 m<sup>2</sup>
- le secteur UPb de superficie de 1500 m<sup>2</sup>

**La zone UZ : zones d'activités économiques**, elle comprend deux secteurs :

- la zone UZa – zone artisanale multi-site de la plaine du Var
- la zone UZt – zone tertiaire de la Tourre comprenant des secteurs gabaritaires

**2/ Les zones à urbaniser « AU »**, reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées.

- **la zone 1 AU-A** : opération d'aménagement d'ensemble des Bréguières ayant fait l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement comprenant :
  - **un secteur 1AU-Ah** : secteur d'habitat, de commerces, de services et d'équipement
  - **un secteur 1AU-Ae** : équipements publics
  - **un secteur 1AU-At** : pôle technique des Bréguières

- **la zone 2AU** : Opération d'aménagement soumises à Modification préalable du Plan Local d'Urbanisme
  - **un secteur 2AUh** - futur secteur d'habitat de Notre Dame
  - **un secteur 2AUz** – futur secteur d'activités tertiaire de la Toure

**3/ Les zones agricoles « A »** reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent :

- les zones A constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole

**4/ Les zones naturelles « N »**, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent :

- les zones Na correspondant à des secteurs en attente de formalisation de projet d'aménagement inclus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les zones Npr dites de protection écologique,
- les zones Nc dites d'accueil des cimetières,
- la zone Ns dite d'aires de jeux, de sports et de loisirs,
- la zone Nw correspondant aux périmètres immédiats de captage de Saint-Martin et des Fondeirasses.

**5/ Les documents graphiques comportent également :**

■ *Informations supplémentaires sur le zonage et le règlement :*

- - des polygones d'implantation gabaritaire applicables dans les secteurs UB et UZ

■ *Risques :*

- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain approuvé le 17 mars 2008
- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondation du Var approuvé le 18 avril 2011
- les périmètres indicatifs du projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt
- les zones non aedificandi instaurées au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

■ *Protection du paysage :*

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les Espaces Verts Protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des dispositions générales
- les servitudes de point de vue inscrites aux documents graphiques
- 

■ *Protection du patrimoine :*

- les éléments bâtis protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des dispositions générales

- *Protection de la diversité commerciale et mixité sociale :*
  - les linéaires commerciaux protégés du changement de destination en application de l'article L 123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme
  - les périmètres à l'intérieur s'appliquent les mesures de mise en œuvre de la mixité sociale définies à l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme codifié à l'article 13 des Dispositions Générales
- *Servitudes :*
  - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
  - les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme
    - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
    - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté Urbaine. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
    - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2c du Code de l'Urbanisme ayant pour objet la réalisation d'un programme d'équipement public dont les caractéristiques sont connues (emprise, surface) mais dont la localisation précise sera déterminée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme impactant son périmètre.

#### **ARTICLE 5 - ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques.**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement sont :

- 1- la Villa Niçoise du centre village
- 2 – la halte de Gattières – chemin de la Halte
- 3 – la chapelle Notre Dame du Var – chemin des Moulins
- 4 – le viaduc du vallon de l'Enghiéri

**A – l'espace public du Square Barel, y compris le terrain du jeux de boules**

**ARTICLE 6 - ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser.**

**1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdit (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain concerné.

**2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> à compenser, sont alors admis :**

- la superficie compensable ne peut excéder 30% du périmètre d'Espace Vert Protégé délimité sur l'unité foncière
- dans la superficie compensée, sont alors autorisées toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

**ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'alinéa 8 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition ne s'applique pas :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé en secteur Npr

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé en secteur Npr
- quand le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE 9 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

#### **ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

**1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif** notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

**2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :**

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement;
- le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche
- dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de Plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager;

**3/ Stationnements 2 roues**

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.

**4/ Les aires de livraisons** exigées en article 12 de chaque zone du présent règlement doivent correspondre à 2 aires de stationnement véhicule légers.

**5/ L'aire poids lourds** exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement doit avoir une superficie conforme aux normes européennes.

**ARTICLE 12 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit, notamment, des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur); EHPAD, cliniques....
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte

- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

## **ARTICLE 13 – MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 123-1-5-16 DU CODE DE L'URBANISME**

### **Rappel de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme**

/..

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui 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. 121-1, 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.

/.....

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale**

- les périmètres d'application de cette norme sont portés aux documents graphiques

### **Cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique de la manière suivante**

- **30 % de logements sociaux pour tout programme supérieur ou égal à 5 logements, le nombre de logements sociaux étant arrondi à l'unité inférieure.**
- l'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant.

### **Clé de répartition de la réalisation de la mixité sociale dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-16**

Dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-16, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le PLH de la façon suivante :

- **60% PLUS**
- **10% PLAI**
- **30% PLS**

#### **ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

La réglementation des articles 6 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles s'appliquent à la fois :

- aux voies et emprises publiques
- à toutes les voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **ARTICLE 15- PROMOTION DES ENERGIES SOLAIRES**

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du P.L.U. à l'exception des zones UA) sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère.

#### **ARTICLE 16- LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'EAU POTABLE**

En application de l'article L 123-1-5-14° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)

\* un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

Pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètres carrés imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

#### **ARTICLE 17- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PLAT, PENTÉ ET CONDITIONS DE REALISATION DES MURS DE SOUTÈNEMENT**

Dans les zones UB, UC, UP, UZ, AU, A et N, les constructions respectent les dispositions ci-après :

La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Sur terrain plat, on évitera tout effet de butte. Seul un talutage discret sera autorisé sans excéder 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel sous réserve de faire alors l'objet d'un paysagement.

Sur terrain penté, la topographie sera mise en valeur, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente en évitant toute édification de terrasse sur remblai qui produirait un effet de "taupinière".

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée. Seront à privilégier en alternative un terrassement échelonné sur plusieurs niveaux dans le cas de pentes importantes. L'utilisation des gros blocs de carrière sera à éviter.

## LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Artisanat** : l'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

# **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

La zone UA correspond au village de Gattières.

Il s'agit d'un quartier mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements collectifs.

### **ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

### **Promotion de la mixité sociale**

Toute opération de construction supérieure ou égale à 5 logements doit prévoir de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 13 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.2. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

**ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.2 - Assainissement**

*4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

*4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou

parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 90 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

6.1.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiment dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

7.1. Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 3 mètres minimum.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

7.3. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée :

- à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre, sous réserve de ne pas incommoder la vue depuis ces dernières
- 9 mètres à l'égout du toit pour les CINASPIC énoncées à l'article 12 des Dispositions Générales

10.3. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,50 mètre pour le mur-bahut.

10.6 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Règles générales

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### 2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade et elles seront limitées à une seule par immeuble.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3 - Aspects des façades

Elles seront de préférence enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Leur couleur s'approchera des nuances présentées dans le nuancier présenté page suivante.

Seuls les enduits lissés ou frottasses fins seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits, l'emploi de ciment est proscrit.

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle.

Les façades sur rues et sur cours des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

A l'occasion de travaux de restauration ou de modification, des conditions spéciales pourront être imposées en vue de rétablir leur aspect et leur style originels.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

### 4. Les façades commerciales

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Les grilles de fermeture métallique seront situées à l'intérieur de la vitrine.

## Nuancier des couleurs préférentielles



Nuancier des couleurs des façades  
du Centre-village de Gattières  
- Article UA11 -

#### 5. Les ouvertures

La surface des ouvertures dans une façade devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines soit 2/3 de plein pour 1/3 de vide.

A l'exception des vitrines commerciales, la proportion des ouvertures devra être plus haute que large.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines, sans barre ni écharpe pour les annexes.

#### 6. Les menuiseries, les fenêtres, les portes d'entrée

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois à peindre. Sont exclus : bois verni, marron et blanc.

Les fenêtres à trois ou six carreaux sont seules autorisées, celles à « petits-bois » sont interdites.

Les menuiseries extérieures seront en bois à peindre, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie, seront exclus les tons vernis bois, marron et blanc.

Les portes d'entrée des habitations seront traitées en bois naturel.

#### 7. Les balcons

La saillie des balcons sur la voie publique pourra être exceptionnellement autorisée à partir du 1er étage (2ème niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

Chaque balcon ne peut être établi que devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, aimante-ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples non doublés d'un matériau quelconque.

En aucune façon, les balcons et loggias ne peuvent être équipés de gueulard dirigeant les eaux pluviales directement sur la voie publique.

#### 8. Les toitures

Elles doivent être à double pente et orientées de manière à ce qu'une des pentes donne sur la voie qui borde la construction et l'autre sur la partie arrière de l'unité foncière.

Les toitures doivent être en tuiles canal. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales.

Les tons rouges nuancés, les tons pailles et roses sont proscrits ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles canal doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que des vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles aient subi une cuisson spéciale.

Aucune couverture en terrasse n'est autorisée.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuiles en chapeau, de tuyaux d'amiante-ciment ou de tôles.

9. Eléments supérieurs de la toiture

Les superstructures au-delà du plan de toiture sont interdites, à l'exclusion des souches de cheminées.

10. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées, soit de haies vives, soit de claires voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité de préférence en matériaux naturels.

11. Panneaux solaires

Ils sont interdits dans le secteur.

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

N'est pas réglementé

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

N'est pas réglementé

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UB**

La zone UB est une zone urbaine de moyenne densité contribuant, notamment, au développement du centre village et du Plan de Gattières.

Il s'agit de quartiers mixtes, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements collectifs.

La zone UB comprend deux secteurs :

- UBa : extension du village comprenant des secteurs gabaritaires
- UBb : secteur de densité aux abords du village et dans le Plan de Gattières
- UBc : secteur de densité à Font-Collioure et de la Bastide
- UBd : quartier de Super Gattières
- UBe : opération publique de Lou Poutéou
- UBf : secteur d'habitat collectif dans le Plan de Gattières

### **ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt
- les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des secteurs UBc
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

### **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

- les serres agricoles sont autorisées dans les seuls secteurs UBc

### **Défense de la diversité commerciale**

- en application des dispositions de l'article L 123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement

\* la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite

\* les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

## **Promotion de la mixité sociale**

Toute opération de construction supérieure ou égale à 5 logements doit prévoir de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 13 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

### **2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

## **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Définition de la desserte :**

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

### **6.1 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

### **6.2. En dehors des enveloppes gabaritaires, les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

### **6.3. Implantations des clôtures**

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

### **7.2 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

### **7.3. En dehors des enveloppes gabaritaires, les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UB 10) sans être inférieure à 4 mètres

- en ordre continu sur limite séparative si la construction nouvelle ou l'extension d'une construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la même limite séparative, ou bien si les deux constructions nouvelles s'édifient en même temps.

- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UB 10) sans être inférieure à 4 mètres

- les serres s'implanteront en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la moitié du pied droit de la serre, dans la limite de 5 mètres lorsque la hauteur du pied droit de la serre dépasse cette hauteur.

7.4. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les bâtiments annexes, respectant les règles de hauteur à l'article UB.10.3 doivent être implantés soit en limite soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

### **8.1 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

### **8.2. En dehors des enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **9.2 En dehors des enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 50% dans les secteurs UBa, UBb, Ube et UBf
- 35% dans les secteurs UBc
- 30% dans le secteur UBd

L'emprise au sol des CINASPIC énoncées à l'article 12 des Dispositions Générales est portée à 50% dans toute la zone UB.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par **les servitudes de vue**, en complément des dispositions ci-après, les constructions (non comprises les claires-voies des clôtures de type grille, grillage...) ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 mètres comptée à partir de l'altitude de la chaussée de la voie publique haute adjacente à l'unité foncière concernée, ou bien la limite séparative de l'unité foncière à sa partie supérieure.

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

### **10.2 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

- la hauteur maximale des bâtiments est fixée par le document graphique

### **10.3 En dehors des enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

Dans les secteurs UBa, UBe et UBf

- 9 mètres, sans excéder 3 niveaux,
- 10,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 12 mètres au sommet de la construction (faîtage).

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd

- 7 mètres, sans excéder 2 niveaux
- 8,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 10 mètres au sommet de la construction (faîtage).

10.4 Dans les seuls secteurs UBc, où elles sont autorisées, les serres agricoles auront une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage de leur construction

10.5. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage

10.6 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.7 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.8 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Règles générales

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

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements (hauteur codifiée à l'article 10) seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

La construction en bois et l'architecture contemporaine sont favorisées.

### 2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les balcons filants sont interdits

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade et elles seront limitées à une seule par immeuble.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3. L'aspect des façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

Les enduits dits "tyrolien" ou projetés mécaniquement sont interdits; l'emploi de ciment est proscrit.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

#### 4. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

#### 6. Les toitures

Elles sont de une à quatre pentes sans décrochement inutile. Les terrasses "tropéziennes" seront interdites. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans le seul secteur UBa.

Les couvertures seront en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture sont admis sans restriction en incrustation dans la toiture, ou en pose sur les couvertures existantes.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

#### 7. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut (hauteur codifiée à l'article 10) doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

#### 1.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de Plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

##### *Stationnement des véhicules automobiles*

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surface de Plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

12.3. Normes de stationnement*Stationnement des véhicules automobiles :*

	Surface de Plancher	Norme imposée
Habitat		1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher avec minimum 1 place / logement et une place visiteur pour chaque tranche de 3 logements
Hébergement hôtelier		1 place / chambre
Bureaux, Commerces et Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 20m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

*Stationnement des 2 roues :*

## 1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## 2 - Application des ratios :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Bureaux</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

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

**13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de

- non réglementé dans les secteurs UBa
- 25% de l'unité foncière en pleine terre dans les secteurs UBb et UBf.
- 40% de l'unité foncière en pleine terre dans les UBc et UBd

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum et d'une circonférence minimale de 15 centimètres.

Tout olivier gênant un projet de construction doit être transplanté sur l'unité foncière même.

**13.2. Valorisation des façades urbaines**

Les orientations d'aménagement de l'étude d'entrée de ville réalisée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être prises en compte.

**13.3. Intégration des aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements** Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

**13.4. Les espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

\* un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

\* pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètre carré imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UC**

La zone UC regroupe les secteurs d'habitat individuel des collines de Gattières. Elle comprend :

- un secteur UCa dit du Domaine de Provence de forte densité d'habitat individuel
- les secteurs UCb de Font-Collioure, la Grande Bastide, Condamines et Suveries
- les zones UCc collinaires

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière dans le seul secteur UCa dit du Domaine de Provence
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- les serres agricoles sont autorisées à l'exception du secteur UCa

### **Promotion de la mixité sociale**

Toute opération de construction supérieure ou égale à 5 logements doit prévoir de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 13 des Dispositions Générales - Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

2.4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

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

3.1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

A l'exception des secteurs mentionnés par le Règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains, (zones soumises aux risques de Glissement, Affaissement, Ravinement), l'extension d'une construction existante ou la réalisation d'une construction nouvelle assainie par un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

### **6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de :**

#### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa**

- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **Dans le seul secteur UCa (Domaine de Provence)**

- 3 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile

### **6.2 Implantations des clôtures**

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

### **7.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- les serres s'implanteront en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la moitié du pied droit de la serre, dans la limite de 5 mètres lorsque la hauteur du pied droit de la serre dépasse cette hauteur.

#### **Dans le seul secteur UCa (Domaine de Provence)**

- 2 mètres des limites de propriété
- sur limite séparative si une construction existante y est déjà implantée, en respectant tant à l'égout qu'au faîtage les hauteurs de la construction implantée, dans le respect des dispositions de l'article UC 10
- sur limite séparative si deux constructions s'édifient simultanément en présentant tant à l'égout qu'au faîtage des hauteurs similaires, dans le respect des dispositions de l'article UC 10

#### **Dans les secteurs UCb**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UC 10) sans être inférieure à 4 mètres

- sur limite séparative si une construction existante y est déjà implantée, en respectant tant à l'égout qu'au faîtage les hauteurs de la construction implantée, dans le respect des dispositions de l'article UC 10
- sur limite séparative si deux constructions s'édifient simultanément en présentant tant à l'égout qu'au faîtage des hauteurs similaires, dans le respect des dispositions de l'article UC 10

### **Dans les secteurs UCc**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UC 10) sans être inférieure à 4 mètres
- sur limite séparative si une construction existante y est déjà implantée, en respectant tant à l'égout qu'au faîtage les hauteurs de la construction implantée, dans le respect des dispositions de l'article UC 10
- sur limite séparative si la construction nouvelle est une annexe (garage, cellier, pool house...) qui n'est ni affectée à l'habitation ni à une activité professionnelle respectant les hauteurs stipulées à l'article UC 10

7.3. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 30% dans le secteur UCa (Domaine de Provence)
- 30% dans les secteurs UCb porté à 50% pour les CINASPIC énoncées à l'article 12 des Dispositions Générales
- 20% dans les secteurs UCc

### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par **les servitudes de vue**, en complément des dispositions ci-après, les constructions (non comprises les claires-voies des clôtures de type grille, grillage...) ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 mètres comptée à partir de l'altitude de la chaussée de la voie publique haute adjacente à l'unité foncière concernée, ou bien la limite séparative de l'unité foncière à sa partie supérieure.

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

## 10.2 Réglementation des hauteurs

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- 8,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 10 mètres au sommet de la construction (faîtage).

Dans les seuls secteurs UCb et UCc, où elles sont autorisées, les serres agricoles auront une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage de leur construction

10.3. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage. La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassins....ne pourra excéder 2 mètres.

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.6 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Règles générales

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

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements (hauteur codifiée à l'article 10) seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

La construction en bois et l'architecture contemporaine sont favorisées.

### 2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les balcons filants sont interdits

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade et elles seront limitées à une seule par immeuble.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3. L'aspect des façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

Les enduits dits "tyrolien" ou projetés mécaniquement sont interdits; l'emploi de ciment est proscrit.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### 4. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

### 5. Les toitures

Elles sont de une à quatre pentes sans décrochement inutile. Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture sont admis sans restriction en incrustation dans la toiture, ou en pose sur les couvertures existantes.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

### 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut (hauteur codifiée à l'article 10) doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

### 1.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de Plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*Stationnement des véhicules automobiles*

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surface de Plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

12.3. Normes de stationnement*Stationnement des véhicules automobiles :*

	Surface de Plancher	Norme imposée
Habitat		1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher avec minimum 1 place / logement et une place visiteur pour chaque tranche de 3 logements
Hébergement hôtelier		1 place / chambre
Bureaux, Commerces et Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 20m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

*Stationnement des 2 roues :*

## 1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## 2 - Application des ratios :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Bureaux</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

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

**13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de

- non réglementé dans les secteurs UCa (Domaine de Provence)
- 50% de l'unité foncière en pleine terre dans le secteur UCb
- 65% de l'unité foncière en pleine terre dans les secteurs UCc

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum et d'une circonférence minimale de 15 centimètres.

Tout olivier gênant un projet de construction doit être transplanté sur l'unité foncière même.

**13.2. Valorisation des façades urbaines**

Les orientations d'aménagement de l'étude d'entrée de ville réalisée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être prises en compte.

**13.3. Intégration des aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements** Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

**13.4. Les espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

\* un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

\* ^pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètre carré imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UP**

La zone UP regroupe les secteurs d'habitat individuel situés dans les Espaces Paysagers Sensibles de la Directive Territoriale d'Aménagement devant faire l'objet de mesures paysagères et de préservation des grands masques végétaux (olivaies, massifs boisés, linéaires complantés....)

### **ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UP2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

### **ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- les constructions agricoles, dont les serres, sont autorisées dans toute la zone UP

Pour toutes les occupations et utilisations du sol soumises aux dispositions de l'article UP 5, tous les terrains, y compris les terrains bâtis, issus de division foncière postérieure à la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme doivent présenter la superficie minimale requise au dit article UP 5 pour mettre en œuvre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UP 1.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## 2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

## 2.3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

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

### 3.1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comportant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

#### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

A l'exception des secteurs mentionnés par le Règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains, (zones soumises aux risques de Glissement, Affaissement, Ravinement), l'extension d'une construction existante ou la réalisation d'une construction nouvelle assainie par un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

#### **6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **6.2 Implantations des clôtures**

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

## **ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

### **7.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UP 10) sans être inférieure à 5 mètres
- les serres s'implanteront en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la moitié du pied droit de la serre, dans la limite de 5 mètres lorsque la hauteur du pied droit de la serre dépasse cette hauteur.

7.3. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

## **ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 15% dans le secteur UPa
- 10% dans les secteurs UPb

## **ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par **les servitudes de vue**, en complément des dispositions ci-après, les constructions (non comprises les claires-voies des clôtures de type grille, grillage...) ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 mètres comptée à partir de l'altitude de la chaussée de la voie publique haute adjacente à l'unité foncière concernée, ou bien la limite séparative de l'unité foncière à sa partie supérieure.

#### 10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

#### 10.2 Réglementation des hauteurs

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- 8,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 10 mètres au sommet de la construction (faîtage).
- les serres agricoles auront une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage de leur construction

10.3. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage. La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassins....ne pourra excéder 2 mètres.

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.6 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

### **ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Règles générales

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

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements (hauteur codifiée à l'article 10) seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

La construction en bois et l'architecture contemporaine sont favorisées.

#### 2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les balcons filants sont interdits

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade et elles seront limitées à une seule par immeuble.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3. L'aspect des façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

Les enduits dits "tyrolien" ou projetés mécaniquement sont interdits; l'emploi de ciment est proscrit.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### 4. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

### 5. Les toitures

Elles sont de une à quatre pentes sans décrochement inutile. Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture sont admis sans restriction en incrustation dans la toiture, ou en pose sur les couvertures existantes.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

### 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut (hauteur codifiée à l'article 10) doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

## **ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

### 1.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de Plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*Stationnement des véhicules automobiles*

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surface de Plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

12.3. Normes de stationnement*Stationnement des véhicules automobiles :*

	Surface de Plancher	Norme imposée
Habitat		1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher avec minimum 1 place / logement et une place visiteur pour chaque tranche de 3 logements
Hébergement hôtelier		1 place / chambre
Bureaux, Commerces et Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 20m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

*Stationnement des 2 roues :*

1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

2 - Application des ratios :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Bureaux</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

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

*13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres*

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de

- 80% de l'unité foncière en pleine terre

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum et d'une circonférence minimale de 15 centimètres.

Tout olivier gênant un projet de construction doit être transplanté sur l'unité foncière même.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements** Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

### **ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

\* un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

\* ^pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètre carré imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

### **ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UZ**

Les zones UZ regroupent les sites d'activités économiques de Gattières, réparties en plusieurs zones :

- UZa : zone artisanale multi-sites du Plan de Gattières
- UZt : site à vocation tertiaire et commerciale de la Tourre

### **ARTICLE UZ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

#### **1.1 Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UZt**

- les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'usage de commerce autres que celles liées aux activités autorisés (restent ainsi autorisés les show-rooms des activités artisanales)
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'accueil de bureaux autres que celles liées aux activités industrielles et artisanales

#### **1.2 Dans le seul secteur UZt**

- les occupations et utilisations du sol destinées à l'usage d'industrie
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'usage d'entrepôt
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités agricoles
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation

### **ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- les bâtiments agricoles, y compris les serres, sont autorisés dans les secteurs UZa.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### 2.2 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration sous réserve qu'il s'agisse d'activités économique autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets ou de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels, et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatible ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

### 2.3 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol dans les seuls secteurs UZa

Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des installations admises.

## **ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UZ4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

## 4.2 - Assainissement

### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UZ5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

### **6.1 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

### **6.2. En dehors des enveloppes gabaritaires, les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- 8 mètres de l'axe de la RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

### **6.3. Implantations des clôtures**

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

## **ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

### **7.2 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

### **7.3. En dehors des enveloppes gabaritaires, les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UZ 10) sans être inférieure à 4 mètres
- en ordre continu sur limite séparative si la construction nouvelle ou l'extension d'une construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la même limite séparative, ou bien si les deux constructions nouvelles s'édifient en même temps.
- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UZ, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UZ 10) sans être inférieure à 4 mètres

7.5. Les bâtiments annexes, respectant les règles de hauteur à l'article UZ.10.3 doivent être implantés soit en limite soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.

**8.2. En dehors des enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

**ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs inscrits dans les emprises de risque du Plan de Prévention des Risques Inondation du Var, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30%, y compris dans les secteurs gabaritaires.

**ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

**10.2 Dans les enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

- la hauteur maximale des bâtiments est fixée par le document graphique

**10.3 En dehors des enveloppes gabaritaires définies aux documents graphiques**

- 12 mètres
- Dans les seuls secteurs UZa, où elles sont autorisées, les serres agricoles auront une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage de leur construction

10.4. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage

10.5 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.6 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.7 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et

remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

## **ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### 11.1 Règles générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

### 11.2 Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs UZa et UZt

- les panneaux solaires sont autorisés
- les façades en blanc sont interdites, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiserie).
- les placages de pierres ou d'autres matériaux sont interdits. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
- les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

### 11.3 Dispositions supplémentaires applicables aux linéaires urbains soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme – étude d'entrée de ville.

- les toitures - terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- 30% de la façade donnant sur la RD 6202bis et sa bretelle de dégagement doit être composée d'au moins de deux matériaux nobles (verre, pierre, éléments maçonnés enduits, béton lissé ou acier).

## **ARTICLE UZ12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

### 12.1.. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de Plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces Surface de Plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

12.3. Normes de stationnement*Stationnement des véhicules automobiles :*

	Surface de Plancher	Norme imposée
Hébergement hôtelier		1 place / chambre
Bureaux		2 places / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Commerces		2 places / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher et 1 place visiteur / 2 logements
Habitation		2 places par logement
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		4 places / 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher – ce ratio étant abaissé à 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher dans le seul secteur UZc.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

*Stationnement des 2 roues :*

## 1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## 2 - Application des ratios :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Bureaux et Commerces</u>	2 places pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Artisanat</u>	2 places pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	2 places pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

## **ARTICLE UZ13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

### **13.2. Valorisation des façades économiques**

Les orientations d'aménagement de l'étude d'entrée de ville réalisée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être prises en compte.

### **13.3. Intégration des aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements**. Ce ratio est porté à un arbre de haute pour 2 emplacements sur les unités foncières concernées par le linéaire urbain de l'entrée de ville.

Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

**13.4. Les espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE UZ14 – SURFACE DE PLANCHER**

Il n'est pas réglementé.

**ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

\* un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

\* ^pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètre carré imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

**ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# **Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE 1 AU-A**

La zone 1 AU-A correspond au secteur des Bréguières pour lequel :

- une étude de discontinuité Loi Montagne a été produite
- les options d'aménagement retenues font l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement.

La zone 1AU-A est divisée en :

- **un secteur 1AU-Ah** : secteur d'habitat, de commerce, de services et d'équipement public
- **un secteur 1AU-Ae** : équipements collectifs
- **un secteur 1AU-At** : pôle technique des Bréguières

Dans les secteurs 1 AU-Ae et 1 AU-Ah, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, est délimité un périmètre (**SAP-2**) à l'intérieur duquel les constructions ou installations supérieures à un seuil de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Date limite d'application de la servitude : 2021.

### **ARTICLE 1 AU-A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 sont interdites dans toute la zone 1AU-A (1AU-Ah, 1AU-Ae, 1AU-At)

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU-A 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions

1.2 sont également interdites dans la zone 1AU-Ae

Les occupations et utilisations du sol autres que les équipements collectifs

1.3 sont également interdites dans la zone 1AU-At

Les constructions à usage d'habitation

## **ARTICLE 1 AU-A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

### **Promotion de la mixité sociale**

Toute opération de construction supérieure ou égale à 5 logements doit prévoir de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 13 des Dispositions Générales – Titre 1 du présent règlement.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

#### **2.3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

#### **2.4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation permettant la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone**

- l'opération comporte une surface développée totale de construction d'au moins 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au Plan Local d'Urbanisme,

- que l'opération prenne en charge, dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, **notamment les gaines techniques pour la pose du Très Haut Débit Numérique**, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.

Ces règles ne s'appliquent pas toutefois à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi qu'à l'extension d'une construction existante (annexes, dépendances, piscines...)

### **ARTICLE 1AU-A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Définition de la desserte :**

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2. Définition de l'accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE 1AU-A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 – Eau**

Toute construction ou installation nouvelle le requérant (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 – Assainissement**

##### ***4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif***

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

##### ***4.2.2. Eaux pluviales***

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.3 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU-A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU-A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés.

#### **6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **6.3. Implantations des clôtures**

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

### **ARTICLE 1AU-A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Dispositions générales**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

### **7.3 les bâtiments doivent respecter un recul de :**

- en ordre discontinu des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article 1AU-A 10) sans être inférieure à 4 mètres

- en ordre continu sur limite séparative si la construction nouvelle ou l'extension d'une construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la même limite séparative, ou bien si les deux constructions nouvelles s'édifient en même temps.

- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article 1AU-A 10) sans être inférieure à 4 mètres

7.4. Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

7.5. Les bâtiments annexes, respectant les règles de hauteur à l'article 1AU-A.10.3 doivent être implantés soit en limite soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE 1AU-A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

### **ARTICLE 1AU-A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le seul secteur 1AU-Ah, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50%.

### **ARTICLE 1AU-A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs 1AU-Ah

- 9 mètres, sans excéder 3 niveaux,
- 10,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 12 mètres au sommet de la construction (faîtage).

Dans le secteur 1AU-Ae

- 12 mètres, sans excéder 4 niveaux,
- 13,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 14 mètres au sommet de la construction (faîtage).

Dans le secteur 1AU-At

- 20 mètres

10.2. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage

10.3 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.4 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

**ARTICLE 1AU-A 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

1. Règles générales

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

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements (hauteur codifiée à l'article 10) seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Est interdite toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

La construction en bois et l'architecture contemporaine sont favorisées.

2. Les façades – règles générales

Elles ne doivent avoir qu'un aplomb depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol.

Les balcons filants sont interdits

Les goulottes techniques sont occultées.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade et elles seront limitées à une seule par immeuble.

Toute installation de climatisation doit être réalisée à l'intérieur de la façade sous forme de niches masquées par un dispositif à lames.

Les boîtes aux lettres extérieures aux constructions sont intégrées aux portes des bâtiments ou bien à l'intérieur des bâtiments.

### 3. L'aspect des façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays.

Les enduits dits "tyrolien" ou projetés mécaniquement sont interdits; l'emploi de ciment est proscrit.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### 4. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

### 5. Les toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture sont admis sans restriction en incrustation dans la toiture, ou en pose sur les couvertures existantes.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

### 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut (hauteur codifiée à l'article 10) doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

## **ARTICLE 1AU-A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

### 1.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de Plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

#### *Stationnement des véhicules automobiles*

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des Surface de Plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

12.3. Normes de stationnement*Stationnement des véhicules automobiles :*

	Surface de Plancher	Norme imposée
Habitat		1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher avec minimum 1 place / logement et une place visiteur pour chaque tranche de 3 logements
Hébergement hôtelier		1 place / chambre
Bureaux, Commerces et Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations		1 place / 20m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

*Stationnement des 2 roues :*

## 1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum (1m x 1,50m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## 2 - Application des ratios :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitations</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Bureaux</u>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher au-delà de 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Artisanat</u>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<u>Hébergement hôtelier</u>	1 place pour 4 chambres
<u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

**ARTICLE 1AU-A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de

- 25% de l'unité foncière en pleine terre pour le seul secteur 1AU-Ah

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum et d'une circonférence minimale de 15 centimètres.

Tout olivier gênant un projet de construction doit être transplanté sur l'unité foncière même.

**13.2. Intégration des aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements** Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

**13.3. Les espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**ARTICLE 1AU-A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

**ARTICLE 1AU-A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

\* est exigé un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation....).

\* pour toute zone imperméabilisée, un bassin de rétention de 40 litres par mètre carré imperméabilisés devra être réalisé avec débit de fuite d'un litre par seconde maximum dirigé vers la voirie publique ou le réseau eaux pluviales.

Dans le seul secteur 1AU-Ah :

\* les toitures des constructions sont couvertes, intégralement ou partiellement, par des dispositifs de production d'énergie électrique ou de production d'eau chaude.

\* chaque programme comporte un dispositif collectif de réseau de chaleur

**ARTICLE 1AU-A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le programme de viabilisation du site des Bréguières comporte un fourreau de réservation technique dédié à la pose du très Haut Débit Numérique qui dessert l'ensemble des entités du projet.

Chaque construction le requérant (équipements collectifs, habitat, commerce....) est connectée au couloir numérique principal du quartier.

## **ZONE 2 AU**

La zone 2AU comprend

- un secteur 2AU-h correspondant au futur secteur d'habitat de Notre Dame une fois connue les modalités de desserte
- un secteur 2AU-Z correspondant à l'extension du site économique de la Tourre située dans le secteur de la Manda, une fois engagée la restructuration urbaine du site urbanisé

Leur ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée par une procédure de Modification du P.L.U., ou toute autre procédure compatible avec cet objectif.

### **ARTICLE 2 AU-Z 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 AU-Z 2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

### **ARTICLE 2 AU-Z 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.2. Autres limitations à l'occupation du sol**

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation de ces ouvrages à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site.

### **ARTICLE 2AU-Z 3 – 2AU-Z 5**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU-Z 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Implantation des bâtiments le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport l'axe de la RD 6202bis et sa bretelle de dégagement,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

**ARTICLE 2AU-Z 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE 2AU-Z 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-Z 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU-Z 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-Z 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

11.1 Règles générales :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

**ARTICLES 2AU-Z 12 – 2AU-Z 16**

Non réglementés.

# **Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles**



## **ZONE A**

Les zones agricoles dites A comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article A2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Les murs de soutènement autres que ceux liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants

### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

Dans les emprises classées en zone non aedificandi aux documents graphiques sont seuls autorisés les ouvrages techniques liés à la réduction des risques (inondation, incendies...)

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## 2.2 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif
- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

## **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### *Conditions d'accès :*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle, comprenant l'extension des constructions existantes, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

*Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :*

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

#### 4.2 - Assainissement

##### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

A l'exception des secteurs mentionnés par le Règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains, (zones soumises aux risques de Glissement, Affaissement, Ravinement), l'extension d'une construction existante ou la réalisation d'une construction nouvelle assainie par un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

##### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à la RD 6202.

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport l'axe de la RD 6202bis et sa bretelle de dégagement,
- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les emprises classées en zone non aedificandi aux documents graphiques sont seuls autorisés les ouvrages techniques liés à la réduction des risques (inondation, incendies...)

**ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout, et 9 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'entreposage.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

**ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

La coloration en blanc des serres agricoles est autorisée.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.  
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

**ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# **Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **ZONE N**

Les zones naturelles regroupent les secteurs non urbanisés du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur Npr relatif à la protection des espaces naturels remarquables
- des secteurs Na correspondant à des zones naturelles en attente de formalisation de projet incluses dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour lesquelles leur ouverture à l'urbanisation ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme
- un secteur Nc relatif à l'accueil des cimetières,
- un secteur Ns relatif aux aires de jeux, sports et loisirs,
- deux secteurs Nw correspondant aux périmètres de captage immédiat

### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation....)

### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.

Dans les emprises classées en zone non aedificandi aux documents graphiques sont seuls autorisés les ouvrages techniques liés à la réduction des risques (inondation, incendies...)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur
- quand le bâtiment est situé dans le secteur Npr
- quand le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 4 des dispositions générales**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

2.4 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Npr

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

2.5 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone N et Na à l'exception des secteurs Nc, Ns et Npr

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, disposant d'une Surface de Plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la Surface de Plancher initiale enregistrée lors de la première demande d'autorisation d'urbanisme et que la Superficie de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>
- les serres agricoles
- La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance minimale de 1,50 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

2.6 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Nc

- les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation du cimetière

2.7 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le seul secteur Ns

- les aménagements publics et les aires de jeux et de sport dédiés à la pratique des loisirs, du sport et de la jeunesse sans création de construction, aires de stationnement, ni clôture.

## 2.7 Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs Nw

- les occupations et utilisations du sol strictement liées aux captages d'eau potable.

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 3.1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

*Conditions de la desserte :* les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

*Conditions d'accès :* Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 4.1 – Eau

Tout projet, toute intention en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

L'extension des constructions existantes doit, le cas échéant, être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur

## 4.2 - Assainissement

### *4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif*

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

A l'exception des secteurs mentionnés par le Règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains, (zones soumises aux risques de Glissement, Affaissement, Ravinement), l'extension d'une construction existante ou la réalisation d'une construction nouvelle assainie par un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à la RD 6202.

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport l'axe de la RD 6202bis et sa bretelle de dégagement,
- 8 mètres de l'axe de la RD 2209, RD 2210 et RD 1
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- aux serres agricoles

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs concernés par **les servitudes de vue**, en complément des dispositions ci-après, les constructions (non comprises les claires-voies des clôtures de type grille, grillage...) ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 mètres comptée à partir de l'altitude de la chaussée de la voie publique haute adjacente à l'unité foncière concernée, ou bien la limite séparative de l'unité foncière à sa partie supérieure.

10.1. Calcul de la hauteur :

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

### **10.2 Réglementation des hauteurs**

- 7 mètres dans l'ensemble de la zone
- 8,50 mètres de hauteur frontale correspondant à la différence de hauteur entre le point le plus haut de l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), et 10 mètres au sommet de la construction (faîtage).

10.3. La hauteur des constructions annexes (garages, appentis, ...) ne pourra excéder 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage. La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassins....ne pourra excéder 2 mètres.

10.4 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

10.5 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres dont 0,70 mètre pour le mur-bahut.

10.6 La hauteur des murs de soutènement ne pourra être supérieure à 3 m, étant précisé qu'une distance de 0,5 m à 1 m doit être aménagée entre 2 murs successifs afin d'y effectuer des plantations.

Les mouvements de terrain seront limités au strict minimum et devront s'opérer par déblais et remblais effectués sur la même unité foncière.

Tout apport extérieur de matériau pour remblayer est interdit, quelle que soit sa nature (terre, gravats, apports divers ...).

**ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

**ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L.123-1-5-7° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 6 des dispositions générales.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# **- ANNEXE -**

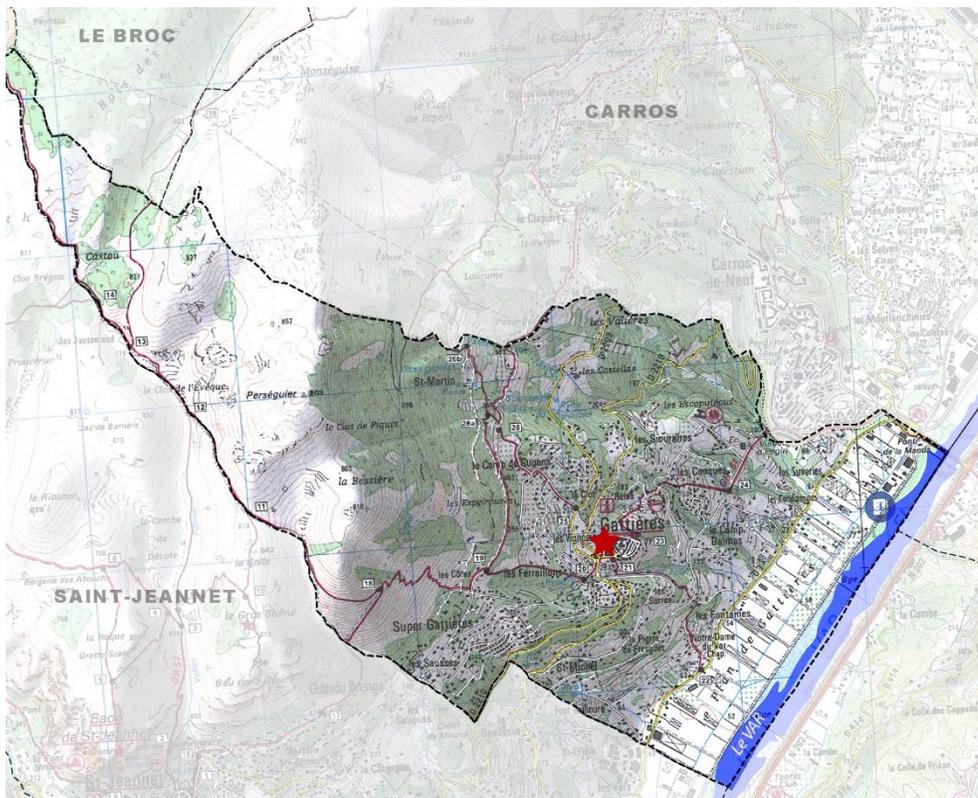
## **Fiche paysage et patrimoine remarquable**

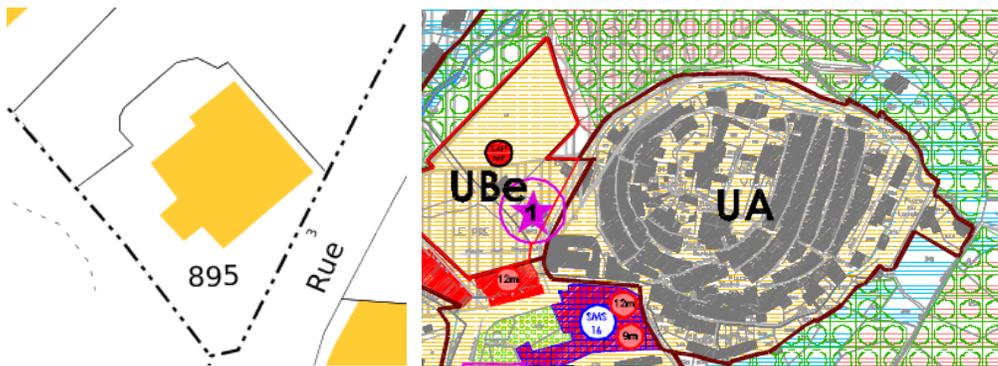
- 1 – la Villa Niçoise du centre village le viaduc du vallon de l'Enghière**
  - 2 – la halte de Gattières – chemin de la Halte**
  - 3 – la chapelle Notre Dame du Var – chemin des Moulins**
  - 4 – le viaduc du vallon de l'Enghière**
- A – le square Barel**

## La Villa niçoise du centre village (1)



### Localisation





Cadastre : parcelle 000 B 895

La bâtisse est située rue des anciens combattants, en face de la Poste et à proximité du parking communal.

**Rôle et fonction du bâti**

Maison d'habitation.

**Caractéristiques architecturales et paysagères**

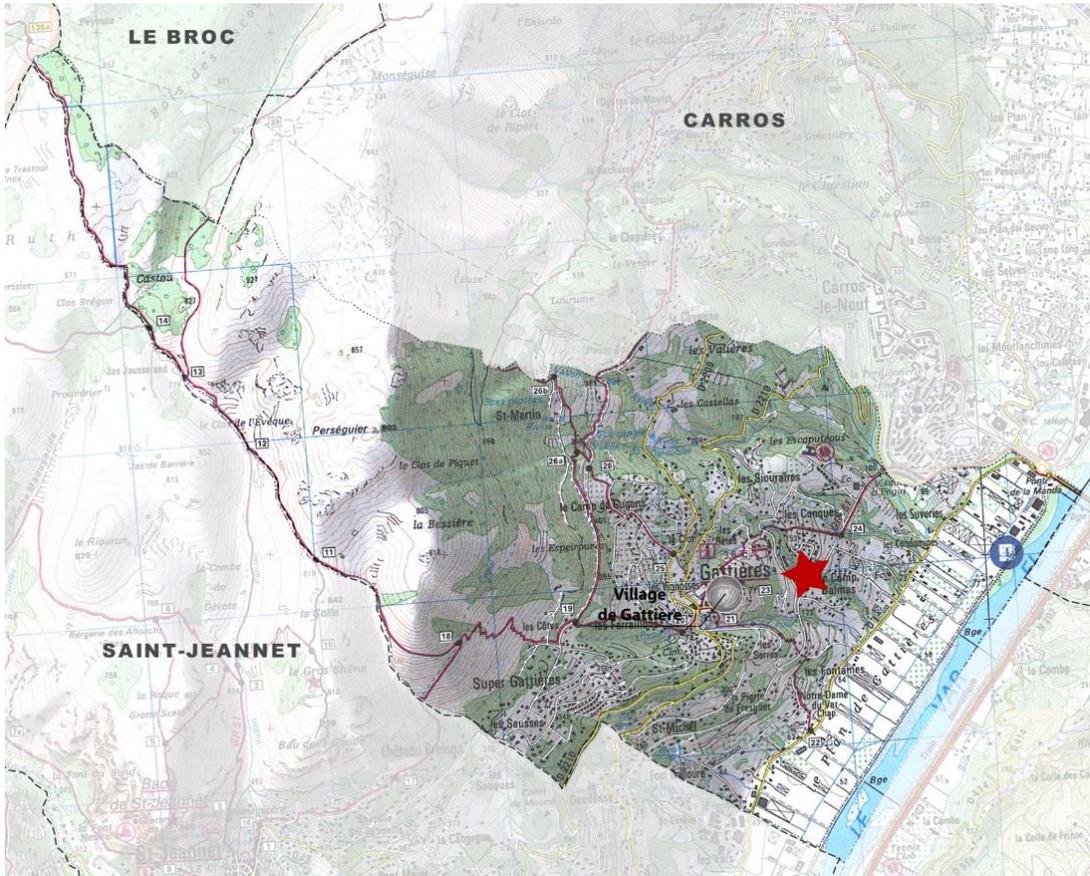
Cette demeure bourgeoise date de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, début du XX<sup>e</sup>. Elle est aujourd'hui abandonnée et en ruine. Elle présente des moulures, des fresques, des corniches et une balustrade témoins du passé fastueux de la bâtisse.

Située à proximité même du parking du centre-ville, à l'entrée du centre historique, elle constitue la seule bâtisse bourgeoise de ce type dans le village de Gattières.

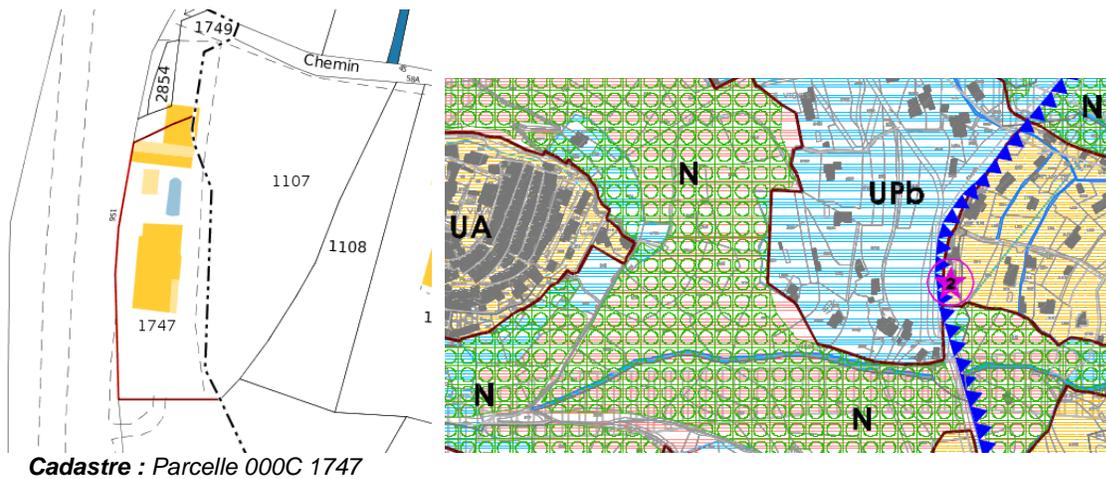
## La halte de Gattières (2)



### Localisation



Cette bâtisse est située Chemin de la Halte.



### ***Rôle et fonction du bâti***

Une voie unique passait à côté de la Halte de 4<sup>e</sup> classe. Les quatre classes de bâtiments ont été définies en fonction de l'importance du trafic à assurer. Les bâtiments de 4<sup>e</sup> classe combinaient une maison d'habitation avec un petit local regroupant un bureau et une petite salle d'attente. La ligne de Colomars à Meyrargues fut exploitée de 1892 à 1949 et fermée en raison de la forte concurrence des transports routiers.

Elle a surtout servi aux transports locaux de marchandises, en particulier au transport des cultures florales, fleurs d'orangers, violettes ou jasmin, routes les localités de Gattières à Grasse produisant des fleurs destinées à la parfumerie.

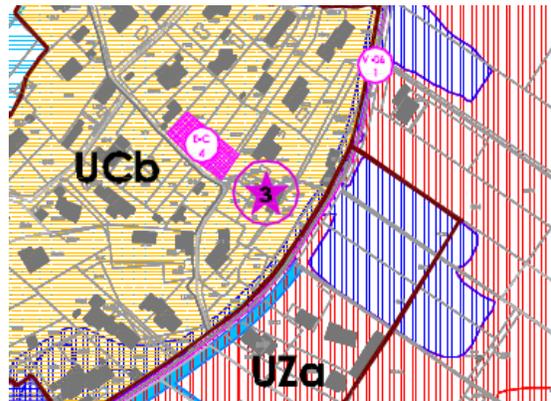
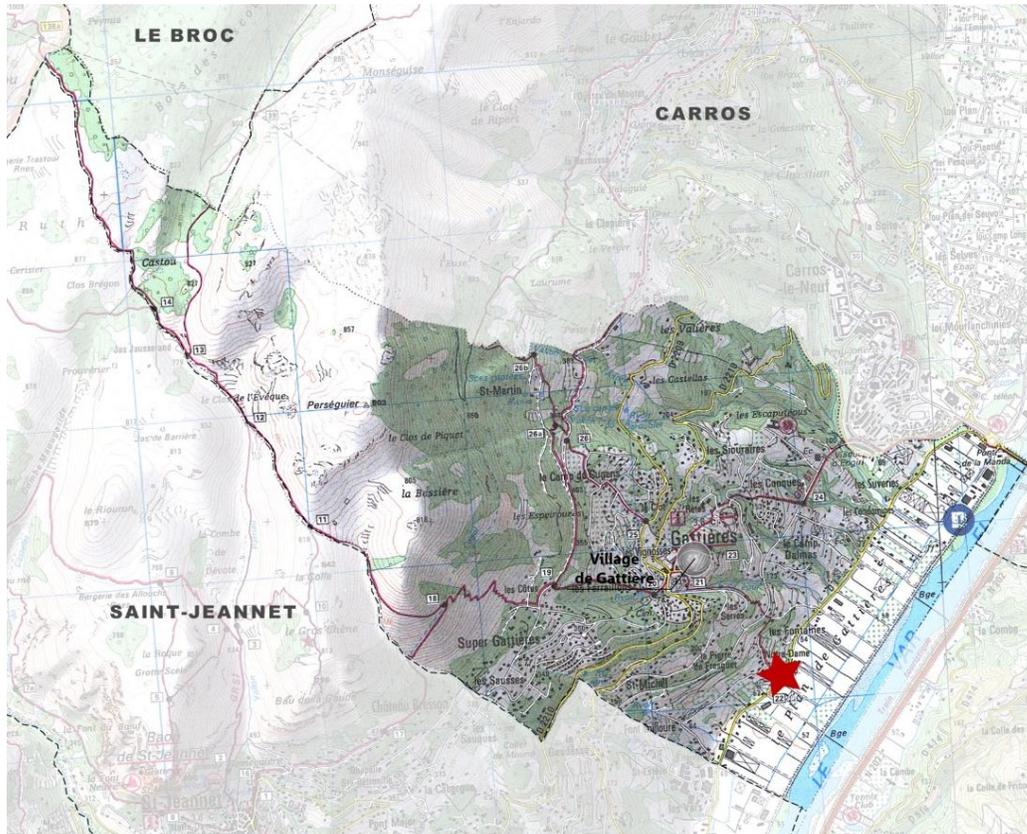
### ***Caractéristiques architecturales et paysagères***

La bâtisse, datant des années 1891 – 1892, est construite en pierre enduite. Cette maison rectangulaire est disposée perpendiculairement à la voie.

Plus qu'un intérêt architectural, cette bâtisse constitue un élément majeur du patrimoine historique de la commune.

## La chapelle Notre Dame du Var (3)

### Localisation



### Rôle et fonction du bâti :

La chapelle Notre Dame du Var date du XIII<sup>e</sup> siècle **vers 1248**. Implantée au bord chemin des Moulins, sur la voie romaine Julia Aurélia, elle veillait sur ceux empruntant le gué du Var. La chapelle est située dans le quartier des Plans-de-Gattières, au lieu-dit Notre-Dame, sur une hauteur qui, avant l'endiguement du Var, était baignée par les eaux du fleuve au moment des crues.

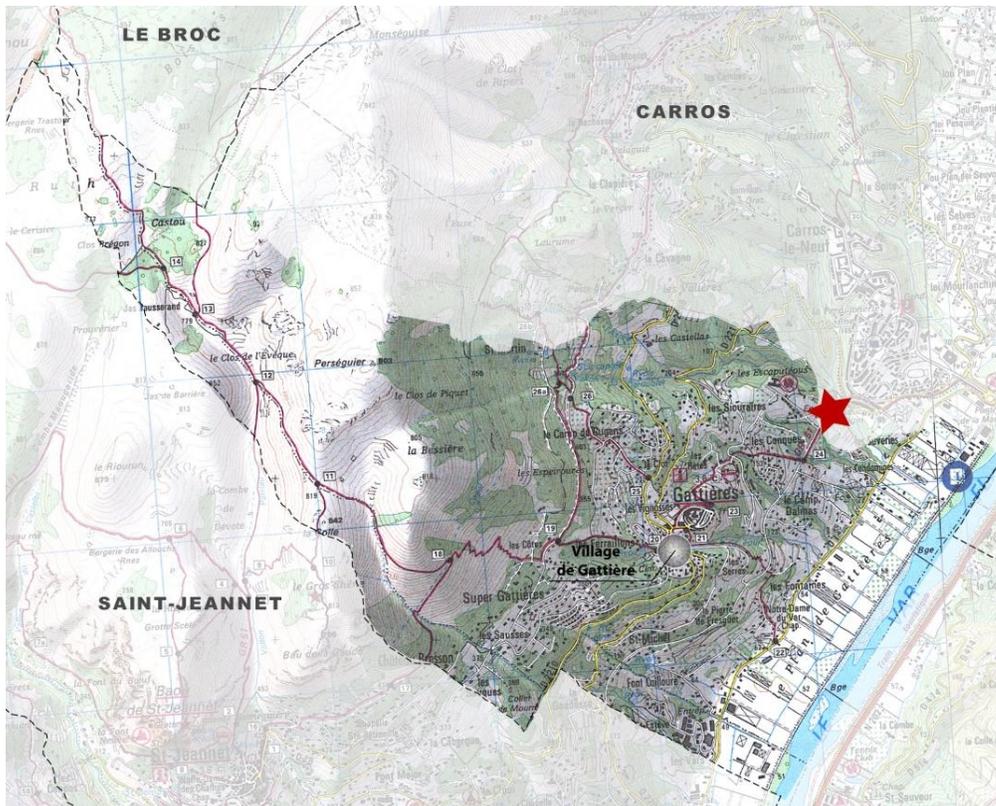
### Caractéristiques architecturales

La chapelle a été réhabilitée en 1994. Elle est bâtie de calcaire et d'enduit.

## Le Viaduc du vallon de l'Enghiéri (4)



### Localisation





Situé au nord de la commune de Gattières, en limite de Carros, ce viaduc constitue un tronçon de la ligne de chemin de fer qui reliait Colomars à Meyrargues. Il a été construit aux alentours de 1890.

***Rôle et fonction du bâti***

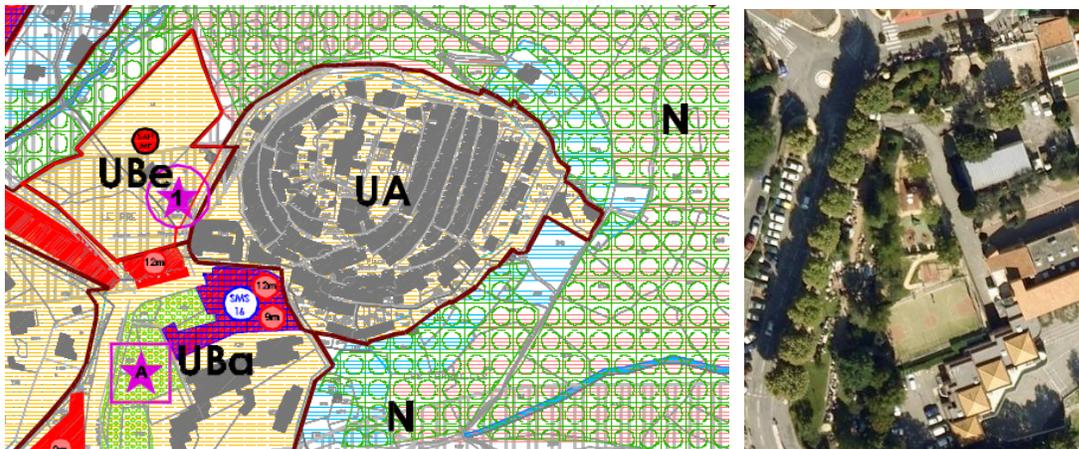
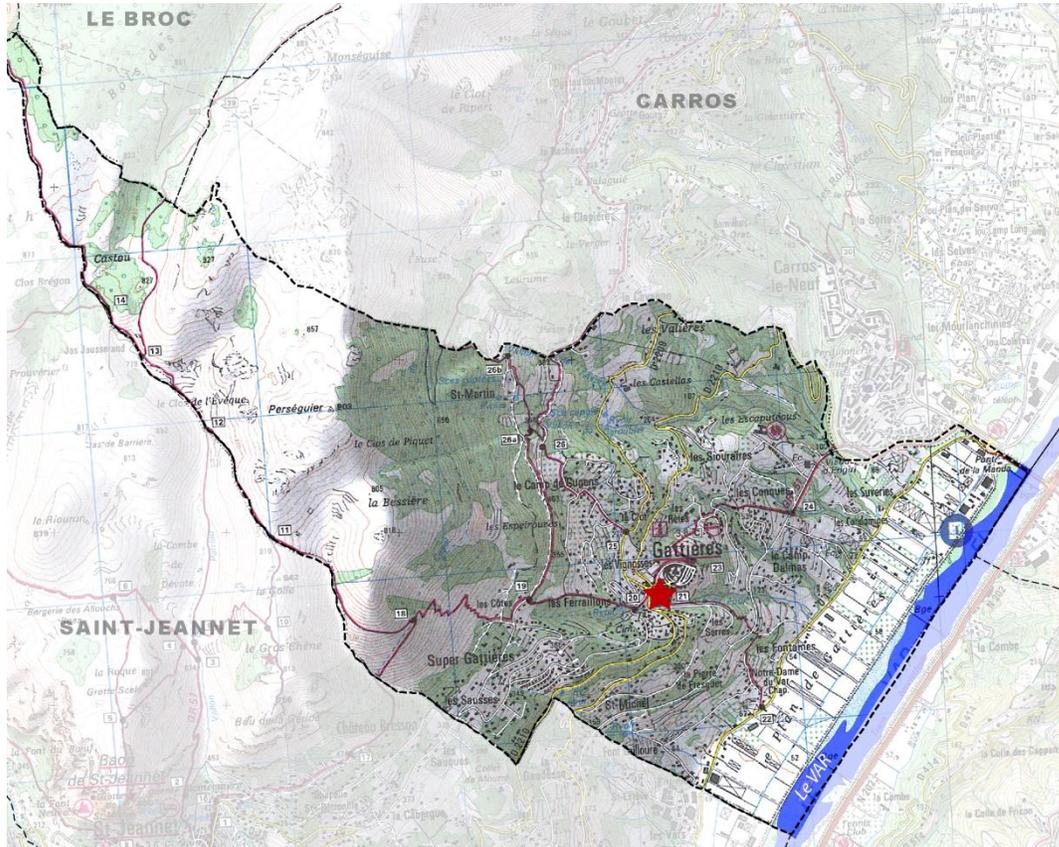
Ce viaduc a été construit dans le but de répondre aux problèmes topographiques existants, pour permettre le passage de la voie au niveau du vallon. Il a été abrité derrière des replis de terrain, de façon à ce que la ligne ne puisse être interceptée par des tirs d'artillerie depuis la mer.

***Caractéristiques architecturales et paysagères***

Composé de six arches romanes, le viaduc est bâti de pierres calcaires. Ce viaduc constitue un élément identitaire du patrimoine bâti de Gattières. Remarquable de par son architecture, il s'intègre au milieu d'un paysage vallonné, enjambant selon une courbe une ripisylve dense et son cours d'eau. Cet élément bâti marque l'entrée sur la commune de Gattières depuis les lotissements résidentiels de Carros.

## L'espace public du Square Barel et le jeu de boules (A)

### Localisation



### Rôle et fonction

Espace public, jeu de boules.

### Intérêt patrimonial

Cet espace est identifié comme élément patrimonial à préserver pour deux raisons :

- Il constitue un espace public identitaire de la commune, aux abords même du village ;
- Cette protection permet de renforcer sa valeur paysagère et de l'isoler du processus de renouvellement urbain de l'îlot.