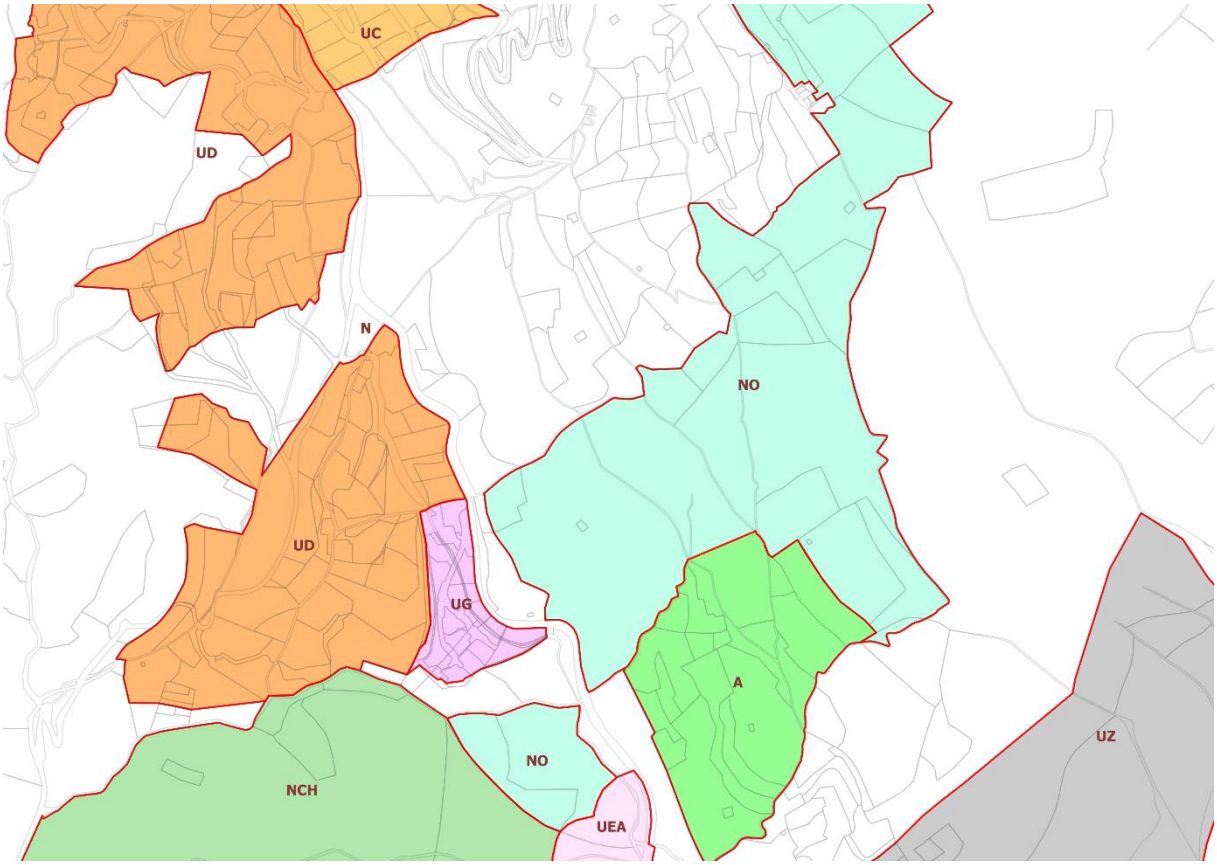
Mairie de Blausasc,
Place Nicole Lottier,
06440 BLAUSASC

MAITRE D'OUVRAGE

Modification simplifiée n°1 du PLU de Blausasc

Dossier de modification simplifiée

1. Notice de présentation



TPF Ingénierie
Département Procédures Réglementaires et Foncières
Tél. +33 (0)4 93 27 86 52

INGENIERIE

I – CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est utilisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Cette réserve a été étudiée. En effet, il est indiqué dans l'article L. 153-31 que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1 ° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Or, l'évolution projetée du plan local d'urbanisme ne rentre dans aucun des champs d'application cités ci-dessus, puisqu'aucune orientation du PADD ne se trouve changée, aucune protection édictée n'est annulée, aucune réduction de zone agricole ou naturelle n'est planifiée et aucune orientation d'aménagement et de programmation valant création d'une ZAC n'est projetée.

Ainsi, la procédure de modification est retenue. Cette dernière peut être de deux types : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Parallèlement, les conditions de mobilisation de la procédure simplifiée sont précisées au sein de l'article L. 153-45. Ce dernier définit les cas suivants :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme ne concerne pas les cas listés au sein de l'article L. 153-41, puisque qu'il ne réduit pas les possibilités de construire ou les surfaces de zones urbaines et ne concerne pas l'application de l'article L. 131-9 (le plan local d'urbanisme ne tenant pas lieu de programme local d'habitat).

Le projet de modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction. En effet, les zones N représentent 882,97 hectares répartis sur l'intégralité de la commune de Blausasc. Seuls 20,3 hectares sont classés en secteur No. La zone No concernée par le projet de modification, située à l'Est du quartier du Cannet, représente une surface de 16,9 hectares. Or, sur ces 16,9 hectares, la modification de règlement écrit et graphique porte uniquement sur un secteur de 2,33 hectares. Cette surface représente donc bien moins de 20% des capacités de construction de l'ensemble des zones N.

La procédure de modification simplifiée du PLU est alors retenue, puisqu'elle correspond au cas numéro 1°, à savoir « *les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41* ». Elle consiste en effet en une modification réglementaire (règlement graphique et écrit) concernant le secteur actuellement classé No, afin de s'inscrire dans le respect des orientations fixées par le PADD. Pour cela, la création d'un secteur Na est nécessaire.

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Engagement de la procédure à l'initiative du Maire
(L. 153-45 code urbanisme)

↓

Constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs (dossier technique)
(L. 153-40 code urbanisme)

↓

Notification aux personnes publiques associées (PPA)
(L.132-7/ L.132-9 code urbanisme)
Saisine de l'Autorité environnementale au cas par cas
(L.104-2 et R.104-8)

↓

Délibération du conseil municipal et arrêté fixant les objectifs et les modalités de mise à disposition du public :
→ Publication d'un avis de mise à disposition du public de la modification simplifiée précisant l'objet, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier 8 jours avant le début de la mise à disposition du public dans un journal.
→ Affichage de l'avis pendant toute la durée de la mise à disposition.
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Phase de mise à disposition du public pendant 1 mois
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet

↓

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité :
→ Affichage pendant 1 mois et publication dans un journal.

III – MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III. A – CONTEXTE ET MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blausasc a été approuvé le 27 mars 2013 en conseil municipal. Ce document comporte un règlement incluant différents types de zones naturelles, fonction de leur nature et des objectifs de développement qui leur sont associés. Ainsi, il existe sur le territoire communal des zones caractérisées de « No », correspondant aux secteurs plantés d'oliviers. Lors de l'élaboration du règlement, le choix a été fait d'autoriser uniquement les aménagements et installations nécessaires à la valorisation et à la culture de l'olivier, sans autoriser aucune construction.

Aujourd'hui, le projet communal se traduit par une volonté de renforcer l'application des orientations du PADD portant sur la valorisation des ressources agricoles. Ainsi, l'orientation 8 (Conforter et développer les espaces agricoles) du PADD est mise au centre des préoccupations et nécessite une adaptation du règlement ciblée sur le secteur situé à l'Est du quartier du Cannet. Cette modification permettra alors de rendre possible les aménagements opérationnels en cohérence avec l'objectif de développement de l'agriculture locale tel que défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est précisé que le secteur concerné par la modification, bien qu'actuellement classé en No, ne compte quasiment pas d'oliviers. A ce propos, un travail de mise en cohérence entre la réalité de la présence d'oliviers sur le territoire communal et le PLU est en cours dans le cadre de la révision générale du PLU.

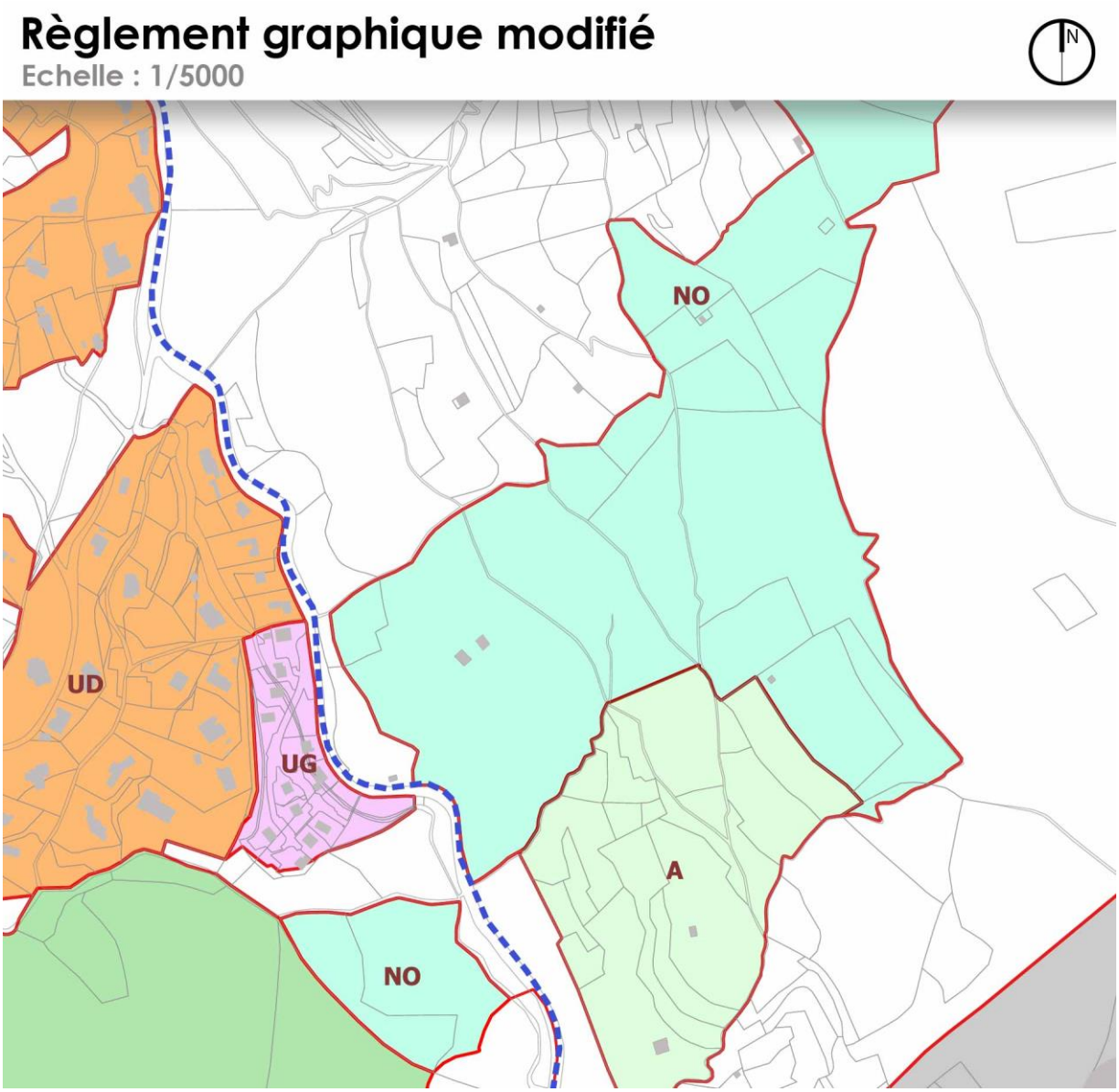
Ainsi, le but est de valoriser la production agricole locale, et ce notamment sur le secteur communal situé à l'Est du quartier du Cannet.

Afin de mettre en cohérence le règlement de ce nouveau secteur classé Na avec l'orientation 8 du PADD, qui vise à « Conforter et développer l'agriculture qui par le passé a façonné le territoire communal », le développement de cette zone sera poursuivi afin de mettre en place un pôle agricole en adéquation avec les caractéristiques territoriales locales. Ainsi, la construction d'une chèvrerie permettrait de pérenniser le mode de débroussaillement grâce à l'activité pastorale, rendant la lutte contre les feux de forêt plus efficace. Cette chèvrerie nécessitera l'installation complémentaire d'une unité d'exploitation de type fromagerie, permettant parallèlement de valoriser la ressource produite par le troupeau. Pour des mesures d'hygiène, cette dernière devra être située à proximité immédiate de la chèvrerie. Ce pôle pourra évoluer, avec la création d'autres bâtiment en lien avec l'activité agricole (élevages, apiculture).

Ce projet agricole s'inscrit dans une logique de durabilité, puisqu'il s'appuie sur l'exploitation raisonnée de ressources locales. De plus, le projet inclut des dispositions concernant la production d'énergie renouvelable. Il est ainsi envisagé d'équiper les toitures des bâtiments agricoles de panneaux solaires et d'installer des ombrières de type photovoltaïque.

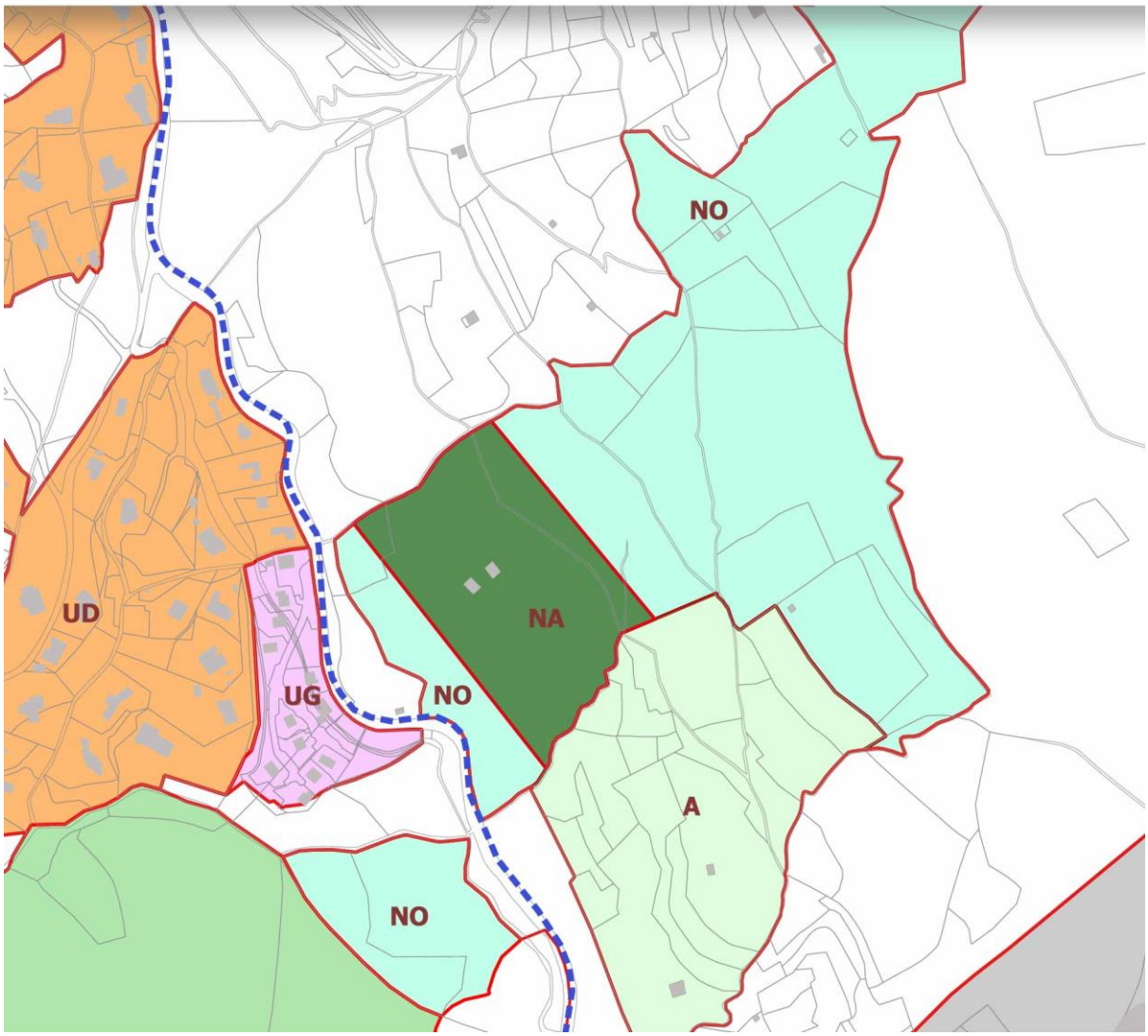
Pour permettre la réalisation de ce projet, la modification devra porter sur la définition d'un secteur Na au sein de l'actuel secteur No. Ainsi, le règlement graphique sera modifié dans le but de créer, sur le plan de zonage, ce nouveau secteur, d'une surface de 2,33 ha. Le règlement écrit sera, lui aussi, modifié, afin de le mettre en adéquation avec le nouveau zonage et d'adapter ce-dernier au projet communal.

III.B - EVOLUTION REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE



Règlement graphique modifié

Echelle : 1/5000



III.C - EVOLUTION REGLEMENTAIRE ECRITE

Il apparait donc nécessaire de modifier le règlement relatif aux zones Na nouvellement créées, afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole mais aussi à la valorisation des ressources tirées de cette dernière.

Il est aussi nécessaire d'autoriser, sur les nouvelles constructions (bâtiments, ombrières), les équipements photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole, dans le but de permettre une production propre d'énergie.

Dans ce but, le règlement de la zone N vise à être adapté (modifications en écriture noire surlignée en jaune), et notamment l'article N2.

	Règlement du PLU adopté en 2013	**Règlement de la modification simplifiée**
Article N1	*Inchangé*	
Article N2	En secteur N, les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m², une extension d'une surface maximale de 30 m² de plancher. • Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m. En secteur Nc les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Tous les aménagements et installations nécessaires au bon fonctionnement des carrières ; • Les affouillement et exhaussements nécessaires aux carrières ainsi qu'à leur requalification paysagère. En secteur Nch les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des chênaies ; • Les aménagements et installations nécessaires à la culture des arbres. En secteur No les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la	En secteur N, les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m², une extension d'une surface maximale de 30 m² de plancher. • Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m. En secteur Nc les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Tous les aménagements et installations nécessaires au bon fonctionnement des carrières ; • Les affouillement et exhaussements nécessaires aux carrières ainsi qu'à leur requalification paysagère. En secteur Nch les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des chênaies ; • Les aménagements et installations nécessaires à la culture des arbres. En secteur No les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la

	valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m²; En secteur Ns les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport. De plus dans l'ensemble des différents secteurs N, Nc, Nch, No et Ns sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m²; En secteur Na les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à la valorisation locale de la ressource produite ; • Les équipements photovoltaïques liés et compatibles avec l'activité agricole. En secteur Ns les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions : • Les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport. De plus dans l'ensemble des différents secteurs N, Nc, Nch, No et Ns sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Article N3	*Inchangé*	
Article N4	Eau potable : Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable. Assainissement : Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.	Eau potable : Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable. Assainissement : Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

	Eaux pluviales : Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.	En secteur Na, les nouvelles constructions à vocation agricole doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, elles doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols. Eaux pluviales : Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.
Article N5	*Inchangé*	
Article N6	*Inchangé*	
Article N7	En zone N, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres. En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de la limite séparative soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à la limite séparative la plus proche.	En zone N, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres. En secteur Na, les nouvelles constructions à vocation agricole doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative. En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de la limite séparative soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à la limite séparative la plus proche.
Article N8	*Inchangé*	
Article N9	*Inchangé*	
Article N10	La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.	La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m dans l'ensemble des zones N, excepté le secteur Na. En secteur Na, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.
Article N11	Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.	Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

	Toitures : • Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 70% de l'emprise au sol du bâti ; • Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles. Façades : • Les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs ; • Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.	Toitures : • Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 70% de l'emprise au sol du bâti ; • Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles. Façades : • Pour les zones N, Nc, Nch, No et Ns, les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs ; • Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.
Article N12	*Inchangé*	
Article N13	*Inchangé*	
Article N14	*Inchangé*	

III.D – DOCUMENTS IMPACTES ET COMPATIBILITE

Suite à la modification, seul le règlement écrit et graphique sera impacté, et ce uniquement concernant les zones N. cette modification s'applique uniquement à une partie de la zone No située à l'est du quartier du Cannet. Les annexes ainsi que la liste des emplacements réservés demeurent identiques. Enfin, le rapport de présentation ne nécessite pas de mise à jour particulière.

La procédure ne compromet en rien le projet porté par le PLU et les objectifs énoncés au sein du PADD, permettant même d'en renforcer les orientations.

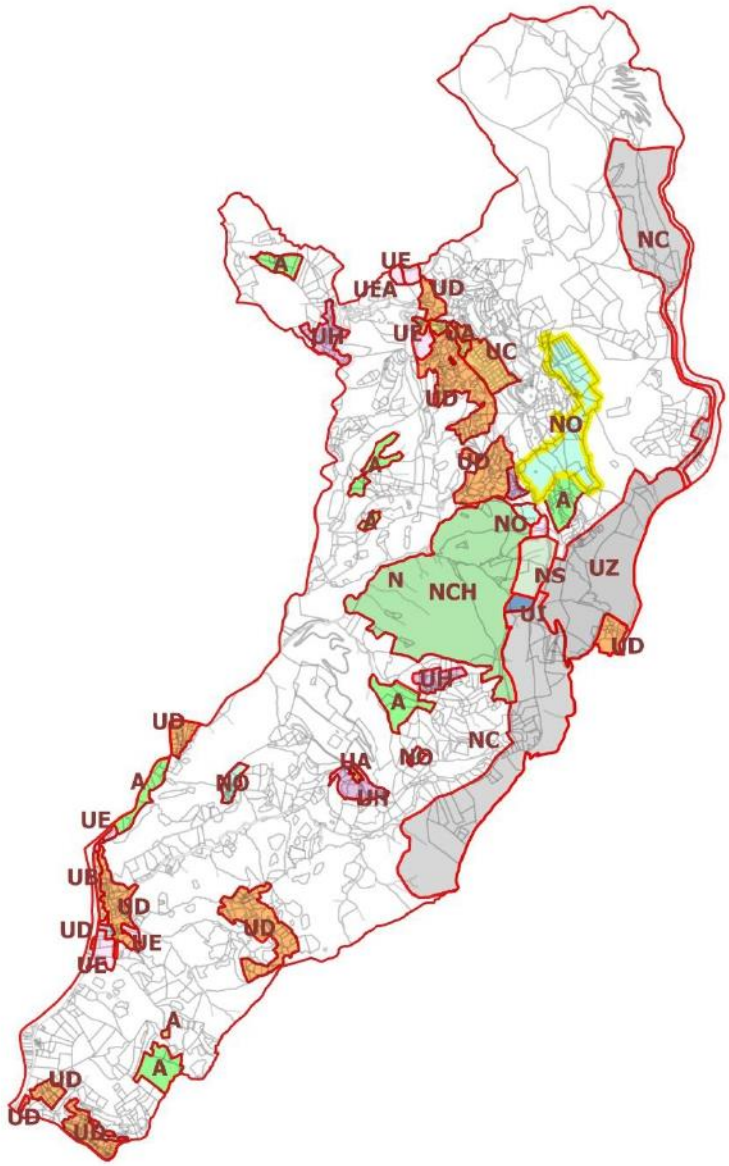
Suite à la décision n° CU-2022-3174 de l'Autorité Environnementale, il apparait que le projet de modification simplifiée n'est pas soumis à évaluation environnementale.

III.E - PLANS DE SITUATION

Plan de situation

Localisation du secteur sujet à modification – zonage du PLU en vigueur

Source : Commune de Blausasc - Echelle : 1/35 000



Zone No à l'Est du quartier du Cannet, concernée par la modification du règlement.

ANNEXES

Liste des annexes :

Extraits du PLU en vigueur :

- Annexe 1 : Règlement écrit en vigueur
- Annexe 2 : Règlement graphique (zonage) en vigueur

Extraits du PLU modifié :

- Annexe 3 : Règlement graphique (zonage) modifié
- Annexe 4 : Règlement écrit modifié

Annexe 1 : Règlement écrit en vigueur

Département des Alpes-Maritimes

3

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Blausasc

Pièce n°3
REGLEMENT

PLU arrêté le 26 juin 2012	
PLU approuvé le	

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en deux titres

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

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

- Lecture des dispositions générales

- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain

- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, Plan de Prévention des Risques...)

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 2 – REGLEMENTATION A PRENDRE EN COMPTE

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

A) <u>Les zones urbaines</u>

La zone UA

La zone UB

La zone UC

La zone UD

La zone UE comprend :

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

La zone UF

La zone UG

La zone UH

La zone UI

La zone UJ

La zone UZ

<u>B) La zone agricole</u>

La zone A.

C) Les zones naturelles et forestières

La zone N comprend :

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles.
Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis d'aménager ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou qui permettent de renforcer la sécurité des usagers.

ARTICLE 5 – RISQUES NATURELS

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

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

La commune de Blausasc est située en zone 4.

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

ARTICLE 6 – LES NUISANCES SONORES

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

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

ARTICLE 7 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

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

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

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

Hauteur: La hauteur d'une construction se calcule :

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

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

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

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

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ZONE UA

Information sur la zone UA

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

Règlement de la zone UA

Article UA1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UA2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

- Non réglementée.

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain.

Article UA5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

- Ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UA9 – Emprise au sol

Nouvelles constructions :

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

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

Article UA10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UA11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

Article UA12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UA14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UB

Information sur la zone UB

La zone UB correspond au secteur dense de La Pointe

Règlement de la zone UB

Article UB1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UB2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

- Non réglementée.

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UB5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

- Ou en retrait d'au moins 4 mètres.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UB9 – Emprise au sol

Nouvelles constructions:

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

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UB11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

Article UB12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface plancher. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

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

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UB14 – Coefficient d’Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UC

Information sur la zone UC

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

Règlement de la zone UC

Article UC1- Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UC2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UC5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

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

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UC9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UC11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UC.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UC12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

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

Article UC14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UD

Information sur la zone UD

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

Règlement de la zone UD

Article UD1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UD2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UD5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UD9 – Emprise au sol

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

Article UD10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UD11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UD.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UD12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UD13 – Espaces libres et plantations

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

Article UD14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UE

Information sur la zone UE

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

Règlement de la zone UE

La zone UE comprend un secteur UEa, UEs.

Article UE1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UE2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UE5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

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

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

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UE9 – Emprise au sol

UE, UEa : Non réglementée.
UEs : 30%

Article UEC10 – Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales pour la zone UE :
Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2209.
Pour les autres secteurs UE :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

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

Dispositions générales pour la zone UEs :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs :
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

Secteur UEs :

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

Autres secteurs : non réglementé.

Article UE12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

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

Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UF

Information sur la zone UF

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

Règlement de la zone UF

Article UF1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UF2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UF5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UF9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UF10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m par rapport à la RD2204 pour 70% de l'emprise au sol du bâti et 12 m pour 30% de l'emprise au sol.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m et le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UF11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Article UF12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

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

Article UF13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UF14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UG

Information sur la zone UG

La zone UG correspond au secteur situé au Cannet

Règlement de la zone UG

Article UG1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UG2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UG5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UG7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UG9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UG10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UG11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

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

Façades :

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

Capteurs solaires : Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Article UG12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UG13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et irrigués, et ce, à raison d'un minimum d'un arbre pour une surface de 100 m². Les surfaces devront représenter 50 % de l'unité foncière.

Article UG14 – Coefficient d'Occupation des Sols

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

ZONE UH

Information sur la zone UH

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

Règlement de la zone UH

Article UH1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UH2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UH5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UH9 – Emprise au sol

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

Article UH10 – Hauteur maximale des constructions

Disposition générales :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UH11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UH12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UH13 – Espaces libres et plantations

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

Article UH14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UI

Information sur la zone UI

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

Règlement de la zone UI

Article UI1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article UI2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UI5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UI9 – Emprise au sol

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

Article UI10 – Hauteur maximale des constructions

Disposition générales :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m au faitage.
La hauteur ne pourra excéder à l'égout du toit 7 m pour 70% du plancher et 9 m pour 30% du plancher.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UI11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement :

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

Article UI12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UI13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UI14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UJ

Information sur la zone UJ

La zone UJ correspond à un secteur de La Pointe

Règlement de la zone UJ

Article UJ1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UJ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UJ5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

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

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

Article UJ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UJ9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UJ10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2204 au droit de la propriété.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article UE12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UZ

Information sur la zone UZ

La zone UZ correspond à la cimenterie Vicat

Règlement de la zone UZ

Article UZ1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UZ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand elles reçoivent des bureaux, salles de repos ou de restauration, des sanitaires.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Article UZ5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

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

Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UZ9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UZ10 – Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 4 m.

Article UZ11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article UZ12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UZ13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UZ14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE A

Information sur la zone A

La zone A correspond aux zones agricoles

Règlement de la zone A

Article A1- Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article A2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les constructions ou extensions de construction doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.

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

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

Article A5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article A9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

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

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

Article A11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article A 12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE N

Information sur la zone N

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

Règlement de la zone N

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

Article N1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article N2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m², une extension d'une surface maximale de 30 m² de plancher.
- Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m.

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

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

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

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

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

- Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m²;

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

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

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Article N5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

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

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementée.

Article N9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Article N12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article N13 – Espaces libres et plantations

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

Article N14 – Coefficient d'Occupation des Sols

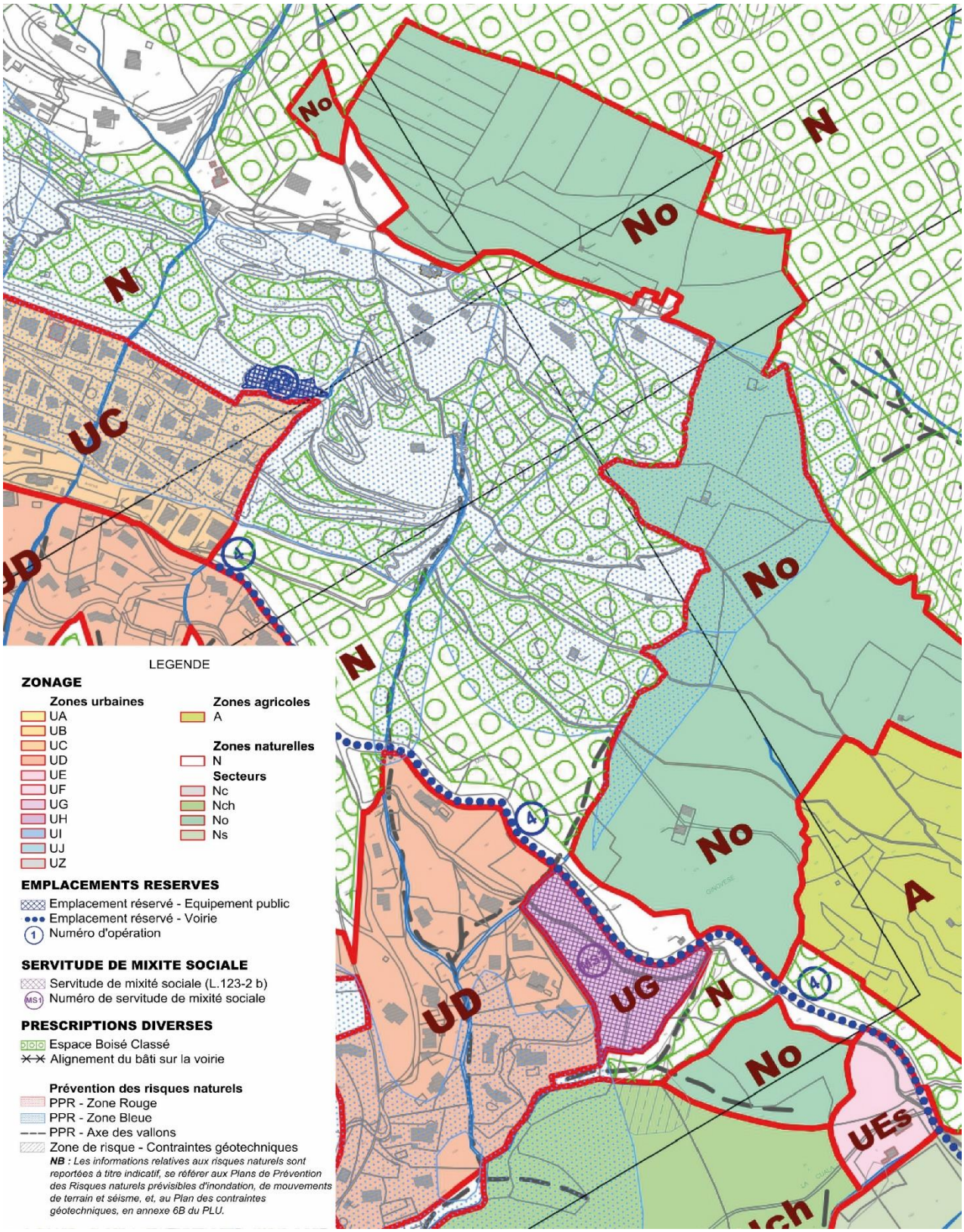
Non réglementé.

Annexe 2 : Règlement graphique (zonage) en vigueur

Règlement graphique en vigueur

Secteur sujet à modification – zonage du PLU en vigueur

Source : Commune de Blausasc - Echelle : 1/5300

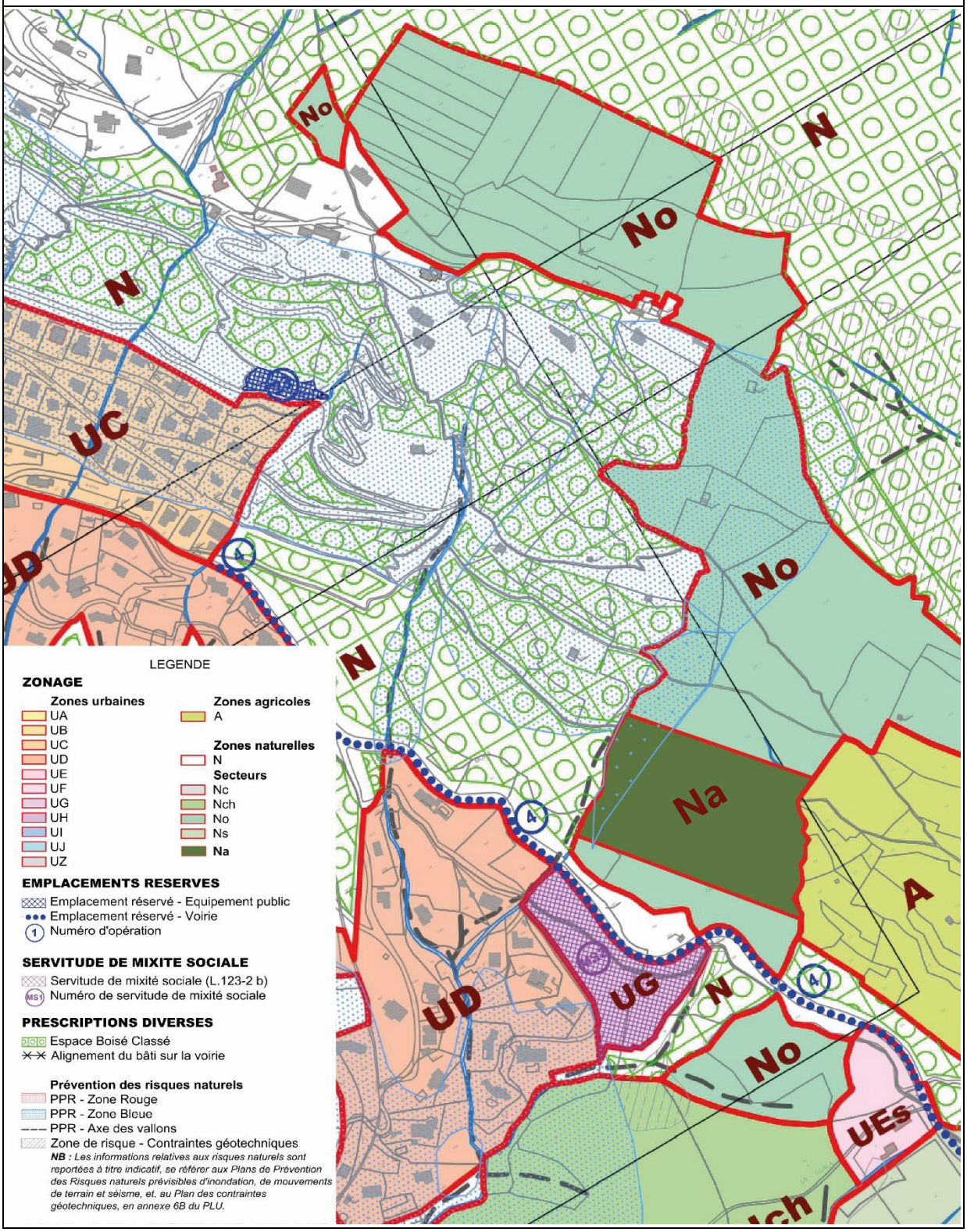


Annexe 3 : Règlement graphique (zonage) modifié

Règlement graphique modifié

Secteur sujet à modification – zonage du PLU modifié

Source : Commune de Blausasc - Echelle : 1/5300



Annexe 4 : Règlement écrit modifié

Département des Alpes-Maritimes

3

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Blausasc

Pièce n°3
REGLEMENT

PLU arrêté le 26 juin 2012	
PLU approuvé le	

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en deux titres

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

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

- Lecture des dispositions générales

- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain

- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, Plan de Prévention des Risques...)

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 2 – REGLEMENTATION A PRENDRE EN COMPTE

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

A) <u>Les zones urbaines</u>

La zone UA

La zone UB

La zone UC

La zone UD

La zone UE comprend :

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

La zone UF

La zone UG

La zone UH

La zone UI

La zone UJ

La zone UZ

<u>B) La zone agricole</u>

La zone A.

C) Les zones naturelles et forestières

La zone N comprend :

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles.
Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis d'aménager ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou qui permettent de renforcer la sécurité des usagers.

ARTICLE 5 – RISQUES NATURELS

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

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

La commune de Blausasc est située en zone 4.

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

ARTICLE 6 – LES NUISANCES SONORES

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

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

ARTICLE 7 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

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

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

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

Hauteur: La hauteur d'une construction se calcule :

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

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

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

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

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ZONE UA

Information sur la zone UA

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

Règlement de la zone UA

Article UA1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UA2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

- Non réglementée.

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain.

Article UA5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

- Ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UA9 – Emprise au sol

Nouvelles constructions :

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

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

Article UA10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UA11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

Article UA12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UA14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UB

Information sur la zone UB

La zone UB correspond au secteur dense de La Pointe

Règlement de la zone UB

Article UB1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UB2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

- Non réglementée.

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UB5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

- Ou en retrait d'au moins 4 mètres.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UB9 – Emprise au sol

Nouvelles constructions:

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

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder celle du bâtiment le plus haut situé sur une parcelle limitrophe.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UB11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Les ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges.

Article UB12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface plancher. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

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

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UB14 – Coefficient d’Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UC

Information sur la zone UC

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

Règlement de la zone UC

Article UC1- Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UC2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UC5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- A l'alignement.

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

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

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UC9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UC11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UC.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UC12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

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

Article UC14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UD

Information sur la zone UD

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

Règlement de la zone UD

Article UD1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UD2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UD5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UD9 – Emprise au sol

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

Article UD10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UD11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UD.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UD12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UD13 – Espaces libres et plantations

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

Article UD14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UE

Information sur la zone UE

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

Règlement de la zone UE

La zone UE comprend un secteur UEa, UEs.

Article UE1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UE2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UE5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

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

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

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UE9 – Emprise au sol

UE, UEa : Non réglementée.
UEs : 30%

Article UEC10 – Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales pour la zone UE :
Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2209.
Pour les autres secteurs UE :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

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

Dispositions générales pour la zone UEs :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs :
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

Secteur UEs :

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

Autres secteurs : non réglementé.

Article UE12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

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

Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UF

Information sur la zone UF

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

Règlement de la zone UF

Article UF1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UF2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UF5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UF9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UF10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m par rapport à la RD2204 pour 70% de l'emprise au sol du bâti et 12 m pour 30% de l'emprise au sol.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m et le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UF11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

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

Article UF12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire doit conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme :

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

Article UF13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UF14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UG

Information sur la zone UG

La zone UG correspond au secteur situé au Cannet

Règlement de la zone UG

Article UG1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UG2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UG5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UG7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UG9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UG10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UG11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer parfaitement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

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

Façades :

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

Capteurs solaires : Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Article UG12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UG13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et irrigués, et ce, à raison d'un minimum d'un arbre pour une surface de 100 m². Les surfaces devront représenter 50 % de l'unité foncière.

Article UG14 – Coefficient d'Occupation des Sols

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

ZONE UH

Information sur la zone UH

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

Règlement de la zone UH

Article UH1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UH2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UH5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UH7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UH9 – Emprise au sol

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

Article UH10 – Hauteur maximale des constructions

Disposition générales :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UH11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la zone UG.

Toitures :

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

Façades :

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

Article UH12 – Le stationnement

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article UH13 – Espaces libres et plantations

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

Article UH14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UI

Information sur la zone UI

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

Règlement de la zone UI

Article UI1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article UI2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UI5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UI9 – Emprise au sol

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

Article UI10 – Hauteur maximale des constructions

Disposition générales :
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m au faitage.
La hauteur ne pourra excéder à l'égout du toit 7 m pour 70% du plancher et 9 m pour 30% du plancher.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UI11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.
L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement :

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

Article UI12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UI13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UI14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UJ

Information sur la zone UJ

La zone UJ correspond à un secteur de La Pointe

Règlement de la zone UJ

Article UJ1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UJ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

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

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

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

Réseaux électrique et de télécommunication :
Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

Article UJ5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

La façade des constructions doit être implantée :

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

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

Article UJ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Non réglementée.

Article UJ9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UJ10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la côte altimétrique de la RD 2204 au droit de la propriété.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article UE12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE UZ

Information sur la zone UZ

La zone UZ correspond à la cimenterie Vicat

Règlement de la zone UZ

Article UZ1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

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

Article UZ2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand elles reçoivent des bureaux, salles de repos ou de restauration, des sanitaires.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Article UZ5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

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

Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article UZ9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UZ10 – Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 4 m.

Article UZ11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article UZ12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UZ13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article UZ14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE A

Information sur la zone A

La zone A correspond aux zones agricoles

Règlement de la zone A

Article A1- Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article A2- Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

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

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les constructions ou extensions de construction doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.

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

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

Article A5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Article A9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

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

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

Article A11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article A 12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ZONE N

Information sur la zone N

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

Règlement de la zone N

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

Article N1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article N2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m², une extension d'une surface maximale de 30 m² de plancher.
- Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m.

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

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

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

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

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

- Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m²;

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

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à la valorisation locale de la ressource produite ;
- Les équipements photovoltaïques liés et compatibles avec l'activité agricole.

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

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

De plus dans l'ensemble des différents secteurs N, Nc, Nch, No, Na et Ns sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les accès :

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

Voirie :

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

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

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

Assainissement :
Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteur Na, les nouvelles constructions à vocation agricole doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

Article N5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

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

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

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres.
En secteur Na, les nouvelles constructions à vocation agricole doivent être implantées à au moins 4 mètres.

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

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

Non réglementée.

Article N9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m dans l'ensemble des zones N, excepté le secteur Na.
En secteur Na, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m.

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

Article N11 – Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

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

Façades :

- Pour les zones N, Nc, Nch, No et Ns, les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

Article N12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article N13 – Espaces libres et plantations

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

Article N14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.