

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



E
C
P
A
S
E

Janvier 2023

Commune de Menton – *Alpes-Maritimes*

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	5
Lexique	14
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	20
Zone UA	21
Zone UB	30
Zone UC	38
Zone UE	46
Zone UF	51
Zone UM	56
Zone UP	64
Zone UPI	68
Zone UT	72
Zone UZ	78
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	83
Zone IAU	84
Zone IIAU	89
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	91
Zone A	92
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	95
Zone N	96
Annexes	101

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exception du centre historique concerné par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral du 30.06.2003 (périmètre approuvé le 25.05.1993 et règlement approuvé le 30.06.2003. Un arrêté préfectoral du 23.05.14, approuve la révision du PSMV.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-26 : respect des préoccupations de l'environnement,
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 101-4, L.111-4, L.424-1, L.102-13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - La Loi relative à l'Aménagement, la Protection et la Mise en valeur du Littoral du 3 janvier 1986 ;
 - La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme¹ qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain (simple et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **une zone UA** : le centre-ville dense qui comprend deux secteurs – UAa et UAb – correspondant respectivement aux zones urbaines denses le long du littoral et des vallons du Careï et du Borrigo ;
- **une zone UB** : les extensions du centre-ville qui comprend quatre secteurs – UBa, UBb, UBc et UBd - correspondant aux secteurs d'urbanisation plus ou moins denses le long des grands boulevards ;
- **une zone UC** : les secteurs d'habitat pavillonnaire de moyenne et faible densité ;
- **une zone UE** : les zones dédiées aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- **une zone UF** : zone à vocation mixte en front de mer ;

¹ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

- **une zone UM** : elle comprend **deux** secteurs : ~~le secteur à plan masse de Garavan Hambury (UMa)~~, le secteur à plan masse de Rosmarino (UMb) et le secteur à plan masse des Sœurs Munet (UMc) ;
- **une zone UP** : la zone portuaire de Garavan ;
- **une zone UPI** : secteur des plages qui correspond à une zone située le long de la Promenade de la Mer où sont installés des commerces et restaurants ;
- **une zone UT** : zone réservée aux activités touristiques et notamment aux activités du camping Saint-Michel (UT1) et à l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (UT2) ;
- **une zone UZ** : zone d'activités qui comprend deux sous-secteurs - UZa et UZb – correspondant respectivement à la zone artisanale de Saint-Roman et à la zone d'activités tertiaires, artisanales et industrielles du Haut-Careï.

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

- **une zone IIAUz** : zones d'urbanisation à long terme non équipées à vocation d'activités ;
- **une zone IAU** : zone d'urbanisation à court et moyen terme correspondant au projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Careï.

Les zones agricoles, indiquées A. Elle comprend un secteur **Ap** correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables dans les secteurs à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :

- **une zone N** : les espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'aucune protection particulière ;
- **une zone Nc** : les cimetières comprenant les aménagements existants et leurs éventuelles extensions ;
- **une zone Ng** : l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- **une zone Nm** : le Domaine Public Maritime ;
- **une zone Np** : les espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés les plus significatifs, aux espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques) et des sites Natura 2000 (ZSC Vallée du Careï – Collines de Castillon et SIC du Cap Martin) ;
- **une zone NPI** : correspond aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.
- **une zone Nv** : zone de culture de vergers.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les zones de risques (PPR mouvements de terrain et aléas mouvements de terrain de grande ampleur) ;
- Les servitudes de mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique

(R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 16, sauf dispositions spécifiques dans le règlement des zones

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

▪ Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sol (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Menton est situé dans une zone de sismicité n°4 (moyen). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

▪ Zones de risques

Risques incendies :

La commune de Menton fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt prescrit le 16 juillet 1996 et non approuvé à ce jour.

Risques mouvements de terrain :

La commune de Menton fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral le 14 février 2001 ainsi que d'un porter à connaissance des risques de mouvements de terrain portant modification du PPR, approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 15 septembre 2014.

Par courrier du 23 juin 2016, le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis à la commune une carte des aléas mouvements de terrain identifiés dans la partie Nord de la commune, produite par le CEREMA et valant porter à connaissance. Cette nouvelle connaissance du risques est prise en compte dans le PLU. La carte d'aléas figure en annexes au présent dossier de PLU.

Risques de submersion marine :

La commune de Menton fait l'objet d'un porter à connaissance submersion marine approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 7 décembre 2017.

Cette nouvelle connaissance du risque est prise en compte dans le PLU. Le cahier des recommandations ainsi que la carte des niveaux marins figurent en annexes du présent dossier de PLU.

▪ **Zones de bruit**

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés du 12 février 1999 (Voie ferrée – Ligne SNCF Marseille-Vintimille et Autoroute A8), du 27 décembre 1999 (Voies urbaines – RN7) et du 16 août 2016 (infrastructures de transports terrestres – voies routières) figurant en annexe du présent dossier de PLU, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ **Evacuation des eaux pluviales en façade**

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

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne seront possibles que pour les articles 3 à 13.

ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont représentés sur le document graphique ainsi que sur l'annexe 15 par une étoile rouge pour les éléments architecturaux et une étoile verte pour les éléments paysagers.

En outre, des périmètres de protection de secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans les secteurs du Fossan, des Sœurs Munet et des Terres Chaudes. Ils sont matérialisés par un périmètre en pointillés rouge sur le document graphique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine ou d'un périmètre à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

ARTICLE 9 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme.

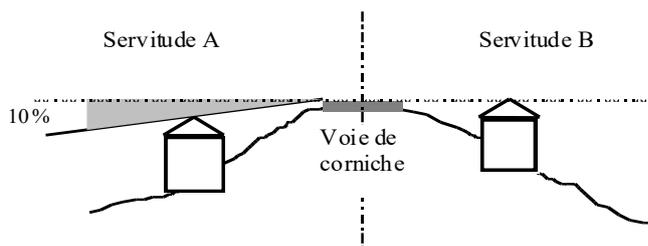
ARTICLE 10 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-15, le PLU délimite pour les zones UA et UB à l'exception de la zone UBd, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher ou de 12 logements, 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 11 – SERVITUDES DE VUE

Dans les secteurs soumis aux servitudes de vue identifiées au document graphique :

- Secteurs de servitudes A : la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder un plan incliné de 10 % en dessous du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche,
- Secteurs de servitudes B : la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder le plan horizontal prenant appui sur les voies en corniches.



ARTICLE 12 – CONSTRUCTION SUR UN BÂTIMENT NON CONFORME

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

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique de l'annexe 16. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement.

13-1 Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame verte et bleue

Les accès et les voies nouvelles localisés dans l'emprise de la trame verte et bleue doivent limiter au strict minimum leur emprise. Ces voiries doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier.

Les voies ouvertes à la circulation comme les cheminements doux doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf impossibilité technique.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagés.

Les reculs imposés entre les constructions devront être enherbés et/ou plantés avec des plantations d'essences locales.

Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont toujours privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol. L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement, piscines...) ne doit pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à 2 m, les murs bahuts sont proscrits à l'exception des murs traditionnels en pierre sèche de 80 cm maximum, les mailles inférieures des grilles et grillages doivent être d'au moins 20 cm. Les clôtures en haies vives seront composées par des essences locales méditerranéennes. Dans le cas de clôture maçonnée, une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 m, non grillagées.

Les haies devront à minima être composées d'au moins trois espèces différentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. Elles seront entourées de haies ou plantes arbustives à partir d'essences locales méditerranéennes, de même que les délaissés. La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbé.

Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux doit être au minimum de 20° sous l'horizontale. Les éclairages ne doivent pas être orientés vers les zones naturelles.

Les boisements doivent être conservés, sauf pour :

- assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ;
- permettre l'aménagement d'un chemin et ou d'une voie d'accès nécessaires à la desserte des constructions du site.
- permettre la remise en culture de secteur de taille limitée et ne remettant pas en cause la dominante naturelle du site et son intérêt paysager.

- permettre l'exploitation forestière prévue dans un plan communal d'aménagement, un Plan Simple de Gestion (groupé ou autre) ou par le règlement technique de gestion forestière.

Dans la zone UZ : Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale. Les limites de la zone UZ avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

13-2 Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité identifiés pour la trame verte

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des axes des ravins, talwegs et cours d'eau (à minima à 10 m).

Pour assurer la libre circulation des espèces, les constructions implantées dans l'emprise de la trame verte devront s'implanter à minima de 3m des bords de voirie et des emprises publiques.

13-3 Dispositions applicables aux corridors écologiques

Toute construction nouvelle est interdite dans les corridors écologiques, sauf si ladite construction soit liée et nécessaire à la gestion des milieux naturels ou semi naturels. Il y est interdit de créer de nouveaux accès ou de nouvelles voies non liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ou à la défense contre l'incendie.

Seules sont autorisées les clôtures perméables. Les murs bahuts et murs maçonnés sont proscrits.

13-4 Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame bleue

Toute construction ou installation nouvelle localisée dans l'emprise de la trame bleue doit se tenir à l'écart des axes des ravins, talwegs et cours d'eau (à minima à 10 m).

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Dans la zone Nm, sont interdits dans les herbiers tous les aménagements, les constructions et installations, y compris les ouvrages de fixation liés ou non au fonctionnement des ports, les affouillements et exhaussement du fond marin, les quais d'amarrage ou les ouvrages d'accueil de bateau. Les occupations et utilisations du sol, citées à l'article 2, sont admises dans le respect des contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées). Les eaux issues des surfaces imperméabilisées (constructions, terre-pleins, stationnement, chaussées...) ne doivent pas être dirigées vers le secteur NPI. Toutes les précautions doivent être prises pour préserver la faune et la flore marines protégées (herbiers de posidonies et de cymodocées notamment, espèces végétales protégées en vertu des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement, de l'arrêté ministériel du 19 juillet 1988 fixant la liste des espèces végétales maritimes protégées...).

ARTICLE 14 –GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 de chaque zone. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.

ARTICLE 15 –PRESERVATION DES AXES NATURELS D'ECOULEMENT

A proximité immédiate des cours d'eau, d'un talweg ou d'un axe naturel d'écoulement, toute construction ou installation, remblai et épis dans un axe naturel d'écoulement est interdite et ne peut constituer un obstacle à l'écoulement des eaux, hormis dans les cas suivants:

- si la nécessité de l'intervention est clairement établie par les impératifs de sécurité ou de salubrité publique;
- ou pour la mise en œuvre d'écrêtement des crues d'intérêt général, associée à la mise en place de série de mesure permettant de corriger, compenser la dégradation de l'habitat biologique.

ARTICLE 16 –PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés dans les marges de recul et sur le domaine public, dès lors qu'ils n'excèdent pas 40 cm de débord.

LEXIQUE

Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Acrotère :

Élément supérieur d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

Annexe :

Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire au bâtiment principal.

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence. Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de catégorie 1 – arbres de haute futaie : Pins parasols, eucalyptus, camphriers, micocouliers, araucarias, palmiers, cyprès, camphriers, etc.
- Arbres de catégorie 2 – arbres de moyenne et petite taille et arbustes : caroubiers, jacarandas, oliviers, lauriers, yuccas, agrumiers, etc.

Bande de constructibilité :

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

Barmes :

Les sources ou les barmes doivent être conservées dans la mesure où elles constituent un élément fort du patrimoine culturel de la ville de Menton et qu'elles participent à la lutte contre les risques de mouvements de terrain. Elles permettent un drainage de l'eau de ruissellement et d'infiltration, et donc favorisent la stabilité des sols.

Bâtiment :

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

CINASPIC :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
- Les parcs de stationnement ouverts au public.

Commerce :

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Construction à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu :

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Destination des locaux :

Affectation ou utilisation principales de locaux existants ou futurs.

Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme². Le règlement identifie les destinations suivantes :

- L'habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à de l'artisanat ;
- L'hébergement hôtelier : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les meublés donnés en location ayant fait l'objet, en vertu des délibérations municipales n°204/17 et 205/17 du 30 octobre 2017, d'une déclaration de changement d'usage valable pour une durée de 6 ans ;
- Les bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que des activités de direction, gestion, études, conception, informatique, ingénierie, recherche et développement ;
- Le commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- L'artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- L'industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale ;
- La fonction d'entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus d'1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux ;
- L'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol :

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes et les constructions en infrastructure ainsi que les sous-sols.

L'emprise au sol maximale des constructions est calculée sur la partie de la superficie de l'unité foncière située dans la zone constructible concernée.

Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

² Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur :

Hauteur frontale :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Hauteur des constructions :

La hauteur absolue est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Ouvrages publics et techniques :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne, des outillages situés dans les ports ou aéroports ou sur le domaine public ferroviaire, de certains ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et à l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public, de certaines installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, d'autres encore, nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, etc.

Performance énergétique des bâtiments :

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Énergétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

Programme multifonction :

Construction comportant plusieurs destinations différentes.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Saillies :

On appelle saillie toute construction : oriel, bow-window, balcon, corniche, auvent, marquise, etc. édifée en saillie par rapport à l'alignement de la façade.

La dimension des saillies est mesurée depuis le nu du mur de façade.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme³, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

³ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

Trame Verte et Bleue :

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme⁴

⁴ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend deux secteurs :

- *Le secteur UAa correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonais et de Garavan, dont le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*
- *Le secteur UAb correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.*

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les changements de destination des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;

- Les changements de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de moins de 20 chambres ou de ceux situés au Nord de la voie ferrée ou de ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune de Menton;
- Les changements de destination des hôtels à des fins d'équipements collectifs d'intérêt général (bureaux liés à des services publics par exemple) ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

Dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées :

- *Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;*
- *Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m².*

La zone UA comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UA comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.

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

Dans la zone UAb, la distance séparant deux constructions doit être au moins égale à 8m.
Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.
Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.
La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone UAa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Pour la zone UAb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

Pour les ouvrages publics et techniques, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

En zone UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des voies, il sera privilégié des formes et implantations multiples de constructions sur l'unité foncière. La façade principale d'une construction ne pourra excéder 35 mètres.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

La hauteur frontale des constructions est fixée à 22 m (R+6).

Dans le secteur UAb :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).
Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.

La hauteur de la construction pourra être augmentée d'1,70 m maximum nécessaire à la réalisation des ouvrages techniques.

Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur bahut est obligatoire. Il ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder le mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de 2 voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les façades

Devantures et vitrines

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

Éléments décoratifs

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

Les saillies

Les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillie sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement.

Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public.

Les climatiseurs doivent être encastrés ou masqués par un coffrage.

Les toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible est constituées doit de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique et à l'annexe 15, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h⁵ du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;

⁵ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement extérieur créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les établissements hospitaliers: 1 place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.
 - o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.
- Pour les restaurants, cafés :
 - o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,
 - o **Dans le secteur UAb** :
 - En cas de changement de destination : non réglementé,
 - En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les commerces :
 - o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,
 - o **Dans le secteur UAb** : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Stationnement pour les 2 roues

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

Stationnement des véhicules hybrides

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements des constructions existantes, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour la zone UAa, un coefficient de végétalisation est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Pour la zone UAAb, un coefficient de végétalisation est fixé à 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager
- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.

- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et à l'annexe 15, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

7. Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

Elle comprend quatre secteurs – UBa, UBb, UBc et UBd – qui se différencient par leur densité plus ou moins importante et leurs caractéristiques paysagères.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les changements de destinations des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :

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

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages publics et techniques ;

- Les changements de destination des hôtels de moins de 20 chambres ou ceux situés au Nord de la voie ferrée ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.*

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

La zone UB comprend également des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

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

être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Les garages et annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à l'alignement existant ou à créer.

Les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toutefois, de part et d'autre de l'entrée des garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 m de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Toutefois, les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages publics et techniques, cette distance est réduite à 2 m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

Pour la zone UBb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

Pour la zone UBc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière.

Pour la zone UBd :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions est fixée à :

- **Pour le secteur UBa** : 15 m (R+4),
- **Pour le secteur UBb** : 12 m (R+3),
- **Pour le secteur UBc** : 9 m (R+2) ;
- **Pour le secteur UBd** : 9 m (R+2).

Dans les zones UBa et UBb :

Pour les équipements publics d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 18 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

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

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à l'architecture du bâti.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les saillies : les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillies sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement. Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un « coffrage ».

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h⁶ du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

⁶ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol ou enterrées. En surface, un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées, à partir d'essences locales.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - . Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.
 - o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.
- Pour les restaurants, cafés :
 - o En cas de changement de destination : non réglementé,
 - o En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les commerces : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Stationnement véhicules hybrides

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour la zone UBa, un coefficient de végétalisation est fixé à 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 20% en pleine terre.

Pour la zone UBb, un coefficient de végétalisation est fixé à 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 30% en pleine terre.

Pour la zone UBc, un coefficient de végétalisation est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 40% en pleine terre.

Pour la zone UBd, un coefficient de végétalisation est fixé à 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager.
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment).

Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.

Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage et à l'annexe 15 devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liée à une activité industrielle,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

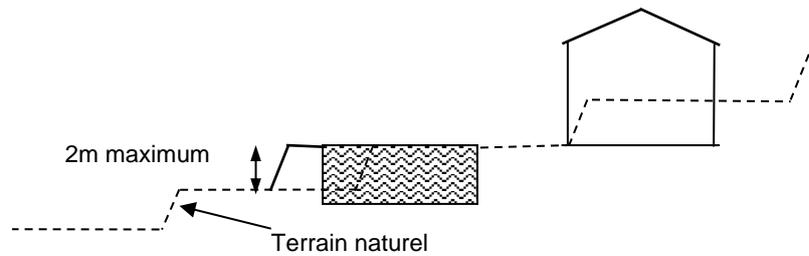
Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Pour le commerce et l'artisanat, les locaux installés dans les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder une superficie supérieure à 20 % de celle de l'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8 ;

- Dans les sites de restanques, toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
 - . L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
 - . Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.*

La zone UC comprend également des éléments de patrimoine et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Les garages et annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 m de l'alignement existant.

Toutefois, de part et d'autre de l'entrée des garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 m de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.

Les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

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

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions y compris frontale ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) situées en limite de propriété ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

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

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les murs des restanques et les murs de soutènement devront être parementés.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.
- Les clôtures seront aussi discrètes que possible et constituées soit de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité et surmonté d'un grillage.

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique et à l'annexe 15, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h⁷ du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

⁷ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol ou enterrées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - . Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les restaurants, cafés :
 - o En cas de changement de destination : non réglementé,
 - o En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les commerces : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Le stationnement 2 roues est non réglementé.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour l'ensemble de la zone UC, un coefficient de végétalisation est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 50 % en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager.
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50 % de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage et à l'annexe 15 au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne

pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond principalement à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public. Elle comprend un secteur UEs dédié aux activités sportives et de loisirs situé au Val d'Anaud.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UE2 ci-dessous.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services directement liées aux occupations de la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées à la vocation de la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

La zone UE comprend également des éléments de patrimoine et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Le secteur UEs comprend des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions pourront s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 18 m.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions modulaires sont admises.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE2 : non réglementé.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.
 - o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Dans l'ensemble de la zone, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

Un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à une zone à vocation mixte, située en front de mer, destinée maintenir les activités existantes à usage de commerces, services ainsi qu'à accueillir des activités et équipements à vocation de sports nautiques et de loisirs.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UF2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UF2 ci-dessous.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension limitée des constructions à usage commercial dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, pourront être autorisées :

- *Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;*
- *Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m².*

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 46% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage de commerce et les ouvrages publics et techniques : 9 m sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir bordant la route de la Promenade de la Mer ;

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.
- Les climatiseurs doivent être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM correspond aux secteurs à plan de masse sur le territoire communal.

Elle comprend trois secteurs :

~~— **UMa dans le quartier Hambury.**~~

- **UMb au niveau de la propriété Rosmarino,**
- **UMc correspondant à l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet.**

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UM2,
- Les constructions à usage d'enseignement ;
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UM2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UM2 ci-dessous.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le respect des plans de masse et des polygones d'emprise du bâti définis sur les documents graphiques :

Dans le secteur UMa :

~~— Les constructions à destination de commerces et d'artisanat ;~~

~~— Les constructions à destination de bureaux et de services ;~~

~~— Les constructions à destination d'habitation ;~~

~~— Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;~~

~~— Les bars, restaurants, cafés ;~~

~~— Les constructions à destination de fonction d'entrepôt liées et nécessaires à l'activité artisanale et commerciale ;~~

Dans le secteur UMb :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation ;

Dans le secteur UMc :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services ;
- Les bars, restaurants, cafés ;

Dans l'ensemble de la zone UM :

- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;
- Les installations classées liées et nécessaires aux activités de cette zone, à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

~~**La zone UM comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.**~~

Elle est par ailleurs subordonnée à des orientations d'aménagement et de programmation. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme⁸ précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (annexées au PLU).

Elle comprend également des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

⁸ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

ARTICLE UM 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévues en sous-sol ne pourront pas avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour, soit un cercle inscrit de 14 mètres de diamètre minimum.

Cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie à créer a au moins 30 mètres de longueur et débouche sur une voie publique et si les véhicules peuvent aisément tourner avec un dispositif en T ou en U permettant de faire facilement demi-tour.

Les pentes de ces voies ne pourront être supérieures à 15% dans les lignes droites, 10% dans les tournants et 5 % dans les 6 derniers mètres jouxtant la voie principale.

Les rampes d'accès ne devront pas empiéter sur les emprises de la voie privée.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Dans le secteur UMa :

~~La création de voies privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :~~

- ~~— Largeur minimale de la plateforme : 12 mètres,~~
- ~~— Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.~~

Il peut être autorisé une largeur d'emprise limitée à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au plus 2 logements ou 200 m² de surface de plancher sur une longueur inférieure à 40 mètres en ligne droite.

ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UM 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Les constructions à usage de sous-sol peuvent être implantées en dehors des polygones d'emprise jusqu'en limite des voies ou des cheminements ~~et, dans le secteur UMa, jusqu'à une distance de 2 mètres de l'emprise de la SNCF.~~

Les saillies des balcons, des auvents, etc. pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse et conformément aux dispositions de l'article UM11.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Les constructions en sous-sol pourront s'implanter au-delà des polygones d'implantation prévus au plan de masse et ce jusqu'aux limites séparatives.

Les saillies des balcons, auvents, etc. pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse et conformément aux dispositions de l'article UM11.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

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

Les implantations des constructions en superstructure les unes par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hormis les constructions en sous-sol ainsi que les saillies des balcons, auvents, etc. les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UM :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Cette règle s'impose tant en limite du domaine public que du domaine privé.

Dans le secteur UMa :

~~La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder le nombre de niveaux maximum à réaliser en superstructure défini au plan de masse.~~

~~Le rez-de-chaussée de la construction (côté NGA : 23,20 mètres) situé à l'angle de l'avenue Aristide Briand et du chemin du Perroquet pourra accueillir une mezzanine.~~

~~La rampe d'accès aux sous-sols contiguë au bâtiment et développée sur une seule façade ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.~~

Dans les secteurs UMb et UMc :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder la hauteur définie au plan de masse.

Le nombre de niveaux des constructions à vocation résidentielle en secteur UMb est limité à deux sur sous-sol semi-enterrés.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

Dans le cas de toitures-terrasses, les superstructures, autre que les cheminées, antenne et paratonnerres, devront être recouvertes par une dalle ajoutée en béton armé, dont le niveau supérieur ne pourra se situer à plus de 1,70 mètre de la toiture du dernier niveau habitable. La partie supérieure de cette dalle devra recevoir un traitement soigné.

Les façades postérieures et latérales devront être traitées de la même manière et avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte claire. L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petite surface (stores, volets, menuiseries). Les teintes claires seront celles du nuancier de l'étude chromatique.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être revêtus tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les eaux pluviales des toitures, des toitures-terrasses et des balcons devront être dirigées au caniveau de la chaussée par l'intermédiaire de canalisations prévues d'une part en façades de l'immeuble et, d'autre part, sous le trottoir.

Les saillies

On appelle saillie toute construction (oriel, bow-window, balcon, loggia, corniche, auvent, marquise, débords de toiture, etc.) édifée en saillie par rapport à l'alignement de la façade.

La dimension des saillies est mesurée depuis le nu du mur de façade.

Saillies supérieures

Sont ainsi appelées les saillies situées à 5 mètres et plus au-dessus du sol.

Saillies supérieures sur façades principales :

Les saillies supérieures sur façade donnant sur une voie (façade principale) ou séparées de la voie par une marge de reculement sont limitées à 2 mètres.

Saillies supérieures sur façades postérieures ou perpendiculaires aux voies :

Les saillies sont limitées à 2 mètres.

Saillies inférieures

Sont appelées ainsi les saillies situées à moins de 5 mètres du niveau du sol.

Saillies inférieures sur façades principales :

Les saillies inférieures sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1 mètre.

Saillies inférieures sur façades postérieures ou perpendiculaires aux voies :

Les saillies sont limitées à 2 mètres.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être ajourés ou transparents au-delà de 0,60 mètre de relevé par rapport à la dalle.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - . Les places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les restaurants, cafés :
 - o En cas de changement de destination : non réglementé,

- En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les commerces : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une refaçon du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~**Dans le secteur UMa : Non réglementé.**~~

Dans le secteur UMb :

1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains compris dans les polygones d'emprise, les espaces libres devront être traités en espaces verts.

2. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage et à l'annexe 15 au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel, à l'exception des piscines, est interdite (abri jardin, véranda,...) ;

- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Dans le secteur UMc :

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains compris dans les polygones d'emprise, les espaces libres devront être traités en espaces verts.

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UM 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond à la zone portuaire de Garavan.

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions à destinations d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions à destination de bureaux et de services à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UP2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat liées et nécessaires aux activités portuaires ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services liées et nécessaires aux activités portuaires ;
- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires aux activités portuaires ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liées et nécessaires aux activités portuaires ;

- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;
- Les installations classées liées et nécessaires aux activités portuaires, à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m sans toutefois que la hauteur du faîtage n'excède la hauteur du trottoir bordant la route de la Promenade de la Mer.

La hauteur des ouvrages publics et techniques, ainsi que les constructions et installations liées à la gestion et au fonctionnement du port, est fixée à 13 m.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.

- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UP2 : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat autorisées à l'article UP2 : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services autorisées à l'article UP2 : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Le stationnement 2 roues est non réglementé.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UPI correspond à une zone située le long de la Promenade de la Mer où sont installés des commerces et restaurants.

ARTICLE UPI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UPI2,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception de celles visées à l'article UPI2,
- Les constructions à destination de bureaux et de services à l'exception de celles visées à l'article UPI2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UPI2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UPI2 ci-dessous.

ARTICLE UPI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liés aux activités de plage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;
- Les constructions à destination de commerces liées aux activités balnéaires ;
- Les bars, cafés, restaurants ;
- Les constructions à destination de bureaux et services liées aux activités balnéaires ;
- Les locaux associatifs liés aux activités balnéaires ;

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

La zone UPI comprend des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 18. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UPI 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UPI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UPI 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UPI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

ARTICLE UPI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UPI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPI 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m sans toutefois excéder la hauteur du trottoir bordant la RD 6007, Avenue de la Porte de France.

ARTICLE UPI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les encorbellements des promenades sont autorisés.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les établissements de plage devront être réalisés conformément aux dispositions des traités de concession des plages de l'Etat.

ARTICLE UPI 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UPI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UPI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE UPI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est dédiée aux activités touristiques.

Elle comprend deux secteurs UT1 et UT2 respectivement dédiés au camping Saint-Michel et à l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les constructions à destination de bureaux et de services à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les constructions à destination de commerces à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les destinations d'exploitation forestière et agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL) services à l'exception de ceux visés à l'article UT2,
- Les parcs d'attraction,
- Les parcs de stationnement,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UT2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UT :

- Les constructions à usage de bureaux et de services liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage de commerces liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées à la vocation de la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;

- Les installations classées liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

Dans le secteur UT1 :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage des activités autorisées dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- Les résidences démontables, mobiles et tractables,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL).

Dans le secteur UT2 :

- Les constructions à usage d'hébergements touristiques et hôteliers ainsi que les commerces, services et artisanat liées aux activités touristiques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, pourront être autorisées :

- *Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;*
- *Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général liés au tourisme.*

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m dans le secteur UT1.

Dans le secteur, UT2, en cas d'extension, la hauteur des constructions est limitée à celle du bâtiment principal existant.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface du pan de toiture.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UT2 : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services autorisées à l'article UT2 : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Dans le secteur UT1 : 1 place pour 10 personnes accueillies.
Dans le secteur UT 2 : 1 place pour 5 personnes accueillies.

Pour le stationnement 2 roues dont au moins 50% pour les vélos, il est exigé :

- Dans le secteur UT1 : non réglementé.

- Dans le secteur UT2 : Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour le secteur UT1, un coefficient de végétalisation est fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager.
- Nombre d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50 % de la totalité des arbres à planter
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de haute tige de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres de haute tige soient conservés.

Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle comprend deux sous-secteurs :

- *UZa correspondant à la zone artisanale aménagée dans le quartier de Saint-Roman,*
- *UZb correspondant à la zone d'activités du Haut-Carei.*

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2.
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UZ2,
- les constructions à destination de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,

Dans les zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

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

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

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur UZa :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités de la zone dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UZb :

- Dans la zone *non aedificandi* délimitée au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée.

Dans l'ensemble de la zone UZ :

- Les commerces liés aux activités de la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes et les biens ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8 ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.*

La zone UZ comprend des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
-

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas de bâtiments mitoyens, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZa :

La hauteur est fixée à 12m.

Dans le secteur UZb :

La hauteur ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions devront être en matériaux traditionnels, le bardage métallique est interdit.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Les constructions à usage de logement de fonction : 1 place par logement ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'artisanat: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage de commerces : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. A ces places, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires : 1 aire de stationnement par tranche de 500 m² de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

2. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager.
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50 % de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

3. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés. Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra être, au minimum, raccordée au réseau ADSL.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme⁹

⁹ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme. Elle est située dans le quartier du Haut-Carei. Elle est destinée à accueillir le projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Carei. Sa vocation est à usage d'habitation (petits collectifs et d'habitats groupés); elle pourra également accueillir des commerces et des équipements publics ;

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie) sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services ;
- Les constructions à destination de commerces ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.*

La zone IAU comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.

Elle est par ailleurs subordonnée à des orientations d'aménagement et de programmation. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme¹⁰ précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (annexées au PLU).

¹⁰ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

Elle comprend également des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE IAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront s'implanter à 3 m de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La constructibilité maximale autorisée est de 18 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE IAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m. Pour l'ensemble des constructions admises dans la zone une sur-hauteur de 3 mètres sur 40 % de l'emprise bâtie pourra être réalisée.

ARTICLE IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement ;
 - . Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de service : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 5 personnes accueillies.

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts.

Un coefficient de végétalisation fixé à 60% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 40 % en espaces verts pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m.

2. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager.
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50 % de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.
- Une partie des espaces libres peut être dédiée à la création de jardins familiaux.

3. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra obligatoirement être remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

4. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage et à l'annexe 15 au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (3. Arbres existants à conserver).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions, hors installations et ouvrages techniques, devront justifier du label « Haute-Performance énergétique » prévu par l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation ».

ARTICLE IAU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra être desservie par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IIAUz délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme. Elle a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités du Carei.

ARTICLE IIAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.

Dans les zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.*

La zone IIAUz comprend des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE IIAU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

ARTICLE IIAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m (R+1).

ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IIAU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme¹¹

¹¹ Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Elle comprend un secteur Ap spécifique aux activités agricoles dans les zones protégées au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et de la Loi Littoral.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans les zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :
Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article A2 ci-dessous ;

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agropastorale ;
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans le secteur Ap :

- Les aménagements légers sans création de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réduction des risques,

Dans l'ensemble des zones A :

- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain s'appliquent.*

La zone A comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

L'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des locaux techniques et des serres mesurée au faîtage ne pourra excéder 5 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

L'imperméabilisation des sols est interdite à l'exception des emprises bâties autorisées dans la zone.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme¹²

¹² Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- *Un secteur N correspondant aux espaces naturels ne faisant l'objet d'aucune protection spécifique ;*
- *Un secteur Nc dédié aux cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir ;*
- *Un secteur Ng correspondant à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;*
- *Le secteur NP correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des sites Natura 2000 ;*
- *Un secteur NM correspondant au Domaine Public Maritime ;*
- *Un secteur Nv correspondant aux espaces dédiés à la culture de vergers ;*
- *Un secteur NPI correspondant aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.*

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble des zones N :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8 ;
- L'aménagement de chemins piétonniers ;
- Les travaux et aménagements destinés à l'accueil ou à l'information du public directement liés et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ;
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de tous les autres secteurs :

- Les constructions, extensions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux ;

- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
 - . Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
 - . Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;

Dans l'ensemble des zones N, à l'exception des secteurs Np, Nv et Nm :

- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, dans la limite :
 - D'une extension mesurée de 20 % de la surface de plancher existante,
 - D'une surface de plancher maximale de 300 m²,
 - Sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon d'au moins 25 mètres,
 - D'une hauteur égale à celle du bâtiment principal,
 - A condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles, forestières ou la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur Nc :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires ;
- Les aires de stationnement qui leurs sont liées ;
- L'aménagement et l'entretien des dessertes existantes.

Dans le sous-secteur Nc :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions à destination d'habitation de fonction liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et aménagés dans l'emprise de la construction existante ;

Dans les secteurs NP et Nv :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes ;

Dans le sous-secteur Nm :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des aménagements des digues existantes ;
- Les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation ;
- Les ouvrages techniques de protection des plages et de défense de l'érosion.

Dans les secteurs NPI :

- Les installations précaires et démontables liées aux activités balnéaires, sportives et de loisirs ;
- Les installations précaires et démontables liées et nécessaires aux établissements de bains ;
- Les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) ;
- Les ouvrages techniques de protection des plages contre l'érosion ;
- Les pontons ;
- Les encorbellements.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- *Les prescriptions du PPR mouvements de terrain s'appliquent.*

Elle comprend également des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Dans le secteur NPI :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant, soit en retrait fixé par les concessions de plage.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans le secteur NPI :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant, soit en retrait fixé par les concessions de plage.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Dans le secteur NPI :

La hauteur des constructions est fixée à 3,60 m au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

La réalisation d'équipements devra être réduite au strict minimum et se limiter aux infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement de la zone ou qui ne peuvent être réalisées dans une zone à vocation urbaine.

Une minéralisation trop importante sera à proscrire.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nc :

Non réglementé.

Dans le secteur Nc :

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Pour les éléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

*Liste des éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du
Code de l'urbanisme*