

## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>TITRE I</b>	
<b>Dispositions générales</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE II</b>	
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
<b>U1</b> .....	<b>14</b>
<b>U2</b> .....	<b>20</b>
<b>U3</b> .....	<b>26</b>
<b>U4</b> .....	<b>32</b>
<b>Ue</b> .....	<b>38</b>
<b>TITRE III</b>	
<b>Dispositions applicables aux zones</b>	
<b>AU à urbaniser</b> .....	<b>43</b>
<b>A agricole</b> .....	<b>50</b>
<b>N naturelle et forestière</b> .....	<b>55</b>
<b>ANNEXE 1 : liste des emplacements réservés</b> .....	<b>63</b>

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'UVERNET-FOURS (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

*Rappel article R 111-1 du code de l'urbanisme* : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1er août 2003,

b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",

d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",

e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,

f - la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,

g - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

h - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,

i - le Code de la Construction et de l'Habitation,

j – le Code de l'Environnement,

k - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

l - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),

m - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf. annexes).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

a- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- la **zone U1** : de forte densité, correspondant à la station de Pra Loup, Pra Loup 1600 ;
- la **zone U2** : de forte densité, correspondant au secteur des Molanès, Pra Loup 1500 ;
- la **zone U3** : de densité moyenne, à vocation d'habitat, services, et activités commerciales ou artisanales caractérisé par des logements individuels et des collectifs de petite taille ;
- la **zone U4** : de faible densité, à vocation d'habitat, services, hôtellerie, et activités commerciales caractérisé par une construction en ordre discontinu ;
- la **zone Ue** : à vocation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales ;

b- Les **zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- la **zone AU, à urbaniser**, qui concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- la **zone A, agricole**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- la **zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Sauf dispositions spécifiques du règlement de zone qui dans ce cas sont seules applicables :**

a - lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, l'extension et la surélévation d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourront être autorisées.

Cette disposition particulière s'appliquera à la partie de l'extension prévue dans le prolongement ou en recul des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci-avant.

b – La **restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :

- des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- des dispositions suivantes : si les bâtiments concernés ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou s'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux de restauration faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée conformément aux dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme.

*Rappel article L 111-3-2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme : « Peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 (L 111-4 nouveau) 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. »*

## ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

A la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe l'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il conviendra de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par délibération du Conseil de Communauté de la Vallée de l'Ubaye en date du 1er décembre 2009.

**b - Fouilles archéologiques :**

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex ( tél. 04.42.16.19.40)** dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.

**c - Risques sismiques :**

La commune d'Uvernet-Fours est située en zone de sismicité moyenne dans la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français. En application des articles R 563-1 et suivants du code de l'environnement, les bâtiments, équipements et installations doivent être réalisés dans le respect des règles de construction parasismique en vigueur sur la commune.

**d - Risques d'inondation torrentielle :**

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges ).

**e – Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles :**

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de la commune d'Uvernet-Fours a été approuvé par arrêté préfectoral n° 1051/2000 du 23 mai 2000 et constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions (zonage et règlement) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal concerné par son périmètre. Il convient de se référer au dossier complet du PPR afin de connaître les limites de chacune des zones à risques et les prescriptions et recommandations applicables.

Les zones rouges du PPR ont été classées en secteurs spécifiques dans chacune des zones concernées du PLU, indicées « r ». Le règlement applicable à ces secteurs est le règlement R de la zone rouge correspondante du PPR.

#### f – Parc National du Mercantour :

La commune d'Uvernet-Fours fait partie du Parc National du Mercantour créé par décret en conseil d'état n°79-696 du 18 août 1979 modifié le 3 mai 2009, et constituant une servitude d'utilité publique. Les réglementations issues du décret de classement s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné.

#### g – Eaux pluviales :

Il est rappelé que certains types d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis aux articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour ce qui concerne les risques potentiels d'augmentation du ruissellement et des rejets d'eau pluviales.

#### h – Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

### **ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

1 - Est consultable à la mairie d'UVERNET-FOURS, ainsi que dans les bureaux et sur le site du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap04/docs/constrAHP2.pdf>, un cahier de recommandations architecturales : « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence ».

2 - Les constructions et installations devront s'inspirer des "Recommandations Architecturales" annexées au présent dossier de plan local d'urbanisme. Les candidats à la construction pourront utilement s'inspirer pour la conception de leur projet, des conseils architecturaux figurant sur le site du STAP : <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap04/recomm.html>.

3 - Sauf conditions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

#### **Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**

**" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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."**

**L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-après n'est pas applicable :**

- aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage ;
- aux projets utilisant des dispositifs, procédés de construction et matériaux visés à l'alinéa 1 de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, conformément à ses dispositions, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la bonne intégration du projet, et sous réserves d'autres dispositions législatives.

**Rappel des alinéas 1 et 2 de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme**, créé par la loi portant engagement national pour l'environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

***Le premier alinéa n'est pas applicable*** dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ***dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques*** défini par l'article L. 621-30 du même code, ***dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement***, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ***ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.*** »

**a - Composition, conception**

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

**b - Adaptation au terrain**

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, sauf mention contraire du règlement de zone, les terrassements en plate forme sont strictement interdits, et les aménagements de terrasses sont limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. D'une façon générale, on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser l'intégration des constructions au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation, dans le cadre de la notice paysagère réalisée conformément aux articles R 431-8, R 431-10, R 441-3 et R 443-2 du code de l'urbanisme.

**c - Orientation**

Le principe d'implantation traditionnelle locale et montagnarde correspond à un sens principal du faîtage de toiture dans le même sens que la pente du terrain. Le sens principal du faîtage de toiture est perpendiculaire aux courbes de niveau.

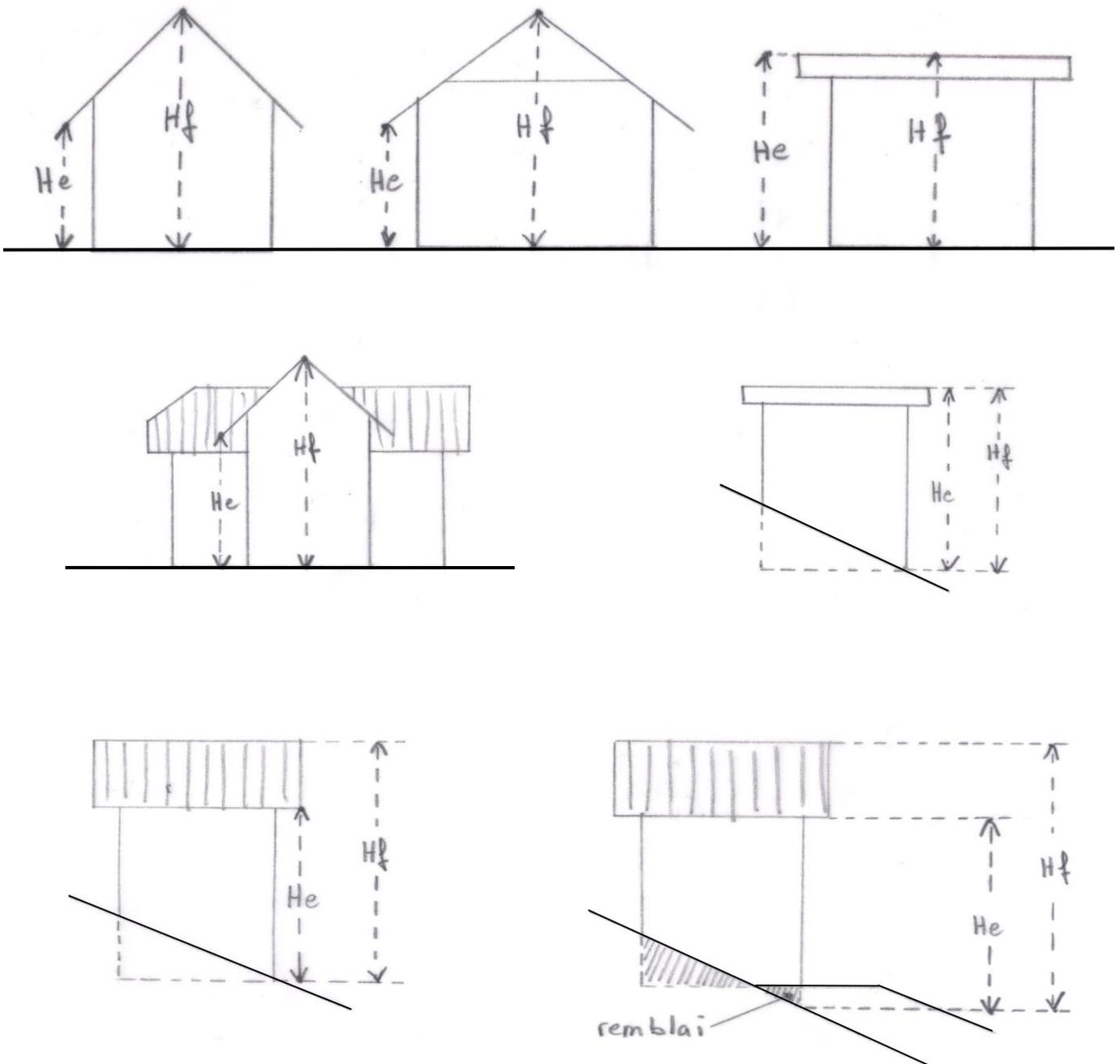
Sauf dispositions spécifiques du règlement de zone qui dans ce cas sont seules applicables, ce principe devra être respecté, sous réserve des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme. Lorsque les constructions existantes environnantes ne sont pas conformes à ce principe, les constructions neuves seront orientées de la même façon, si l'objectif de cohérence l'impose.

## d – Hauteur

Sauf disposition spécifique précisée à l'article 10 du règlement de zone, la hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ( $H_e$ ) ou du faîtiage ( $H_f$ ) (cf schémas ci-dessous). Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

Ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc...).

Au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.



## e - Toitures

### *Forme des toitures*

Les toitures seront simples et devront donner à la construction une allure massive. La pente sera comprise entre 35 % et 50 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera identique à la toiture existante. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et intégrées au terrain naturel dont elles constitueront le prolongement selon l'illustration qui suit l'alinéa « j » ci-après.

Le faîtage sera dans le sens du long pan.

Les accidents de toiture, tels que gueules de loup, lucarnes rampantes, etc ... seront discrets.

La demi-croupe est autorisée.

### *Matériaux de toiture*

Les toitures seront réalisées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.

Les plaques synthétiques, sous toutes leurs formes, colorées ou non, sont interdites.

## f - Façades :

Les matériaux de façade seront en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins, bardages de bois en pignon ;
- les teintes blanches sont interdites ;
- les menuiseries extérieures et les volets seront colorés discrètement ou traités dans la masse, en évitant toute brillance ;
- les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement, les barreaudages métalliques seront droits ;
- les plaques synthétiques et toute imitation de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois, ...) sont interdites.

## g - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

### Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones :

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitations), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète, le portail étant proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Les clôtures seront constituées par des haies vives, bois, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, notamment de type palissade (voir dessin dans la partie recommandations du dossier « annexes »), comportant ou non un mur bahut. Dans le cas d'utilisation d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une haie vive. Les dimensions du mur bahut ne dépasseront pas 0.50 mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1.20 mètre.

Les portails d'entrée seront obligatoirement en bois. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Les piliers seront en pierre naturelle ou en bois.

### h – Aménagements, accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc .... Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

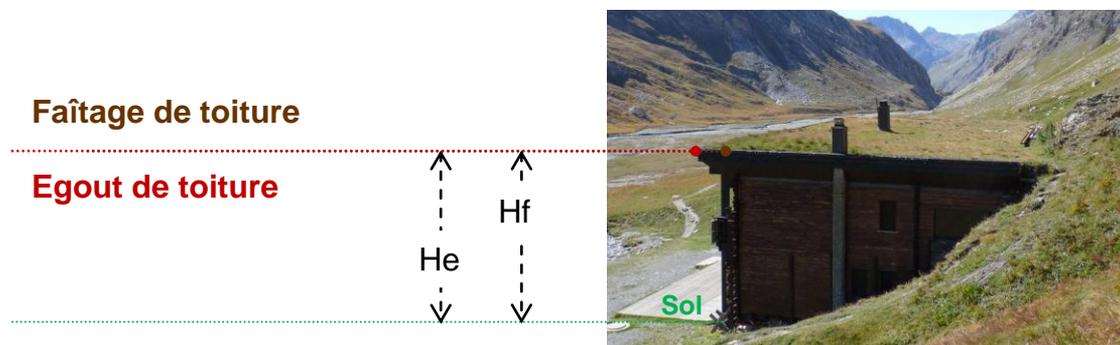
### i – Notion de construction existante

La date de référence des termes « existant » ou « existante » est celle de la délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

### j – Notion d'alignement de voirie

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

ILLUSTRATION POUR LES ALINEAS « c » (Orientation), « d » (Hauteur) et « e » (Forme des toitures)



**NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT****S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

<b>SECTIONS</b>	<b>ARTICLES</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1. Occupations et utilisations du sol interdites.
	2. Occupations et utilisations du sol admises.
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3. Accès et voirie.
	4. Desserte par les réseaux.
	5. Caractéristiques des terrains.
	6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
	7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
	8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
	9. Emprise au sol.
	10. Hauteur maximale des constructions.
	11. Aspect extérieur.
	12. Stationnement.
	13. Espaces libres et plantations.
III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14. Coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U1**

### **Caractère dominant de la zone :**

La zone U1 est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services, de commerces et de loisirs. Cette zone correspond à la station de Pra-Loup 1600.

Elle comprend :

- un secteur **U1a** correspondant à un établissement hôtelier existant sur le front de pistes ;
- des secteurs **U1r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

**Dans les secteurs U1r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

**Dans les autres secteurs de la zone U1**, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans la zone, la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U1 3 : Accès et voirie

***Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.***

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

**b - Voirie**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

**b - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Electricité - Téléphone**

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

**ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

### **ARTICLE U1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées sur l'alignement des voies publiques, *ou privées*, existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies. Les reconstructions devront reconstituer les alignements préexistants.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- configuration ou topographie difficile des terrains,
- extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle,
- parcelle comprise entre deux voies,
- les constructions à réaliser constituent un ensemble ou portent sur la rénovation d'un îlot,
- la fonction de la construction l'exige.

### **ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, sur tous ses niveaux.

Lorsque l'application de la règle ci-dessus est rendue impossible par la nécessité d'aménagements urbains tels que plantations, galeries, constitution de placettes ou d'espaces collectifs, de protection d'un élément intéressant de l'environnement, en cas de rénovation d'îlot, ou pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc...), la construction en retrait de la limite séparative latérale peut être autorisée.

### **ARTICLE U1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) : 6 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

### **ARTICLE U1 9 : Emprise au sol**

Dans le secteur U1a, l'emprise au sol des constructions est limitée à 800 m<sup>2</sup>.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)*

Dans toute la zone :

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- toute surélévation d'une construction existante, pour quelque motif que ce soit, est interdite ;
- en cas de reconstruction, le volume ancien devra être conservé ;
- ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc... ;

- au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.

**De plus, dans le secteur U1a**, la hauteur maximale est limitée à un étage sur rez de chaussée, sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Les façades et les murs extérieurs des bâtiments devront comporter sur une surface au moins égale aux 2/3 de chaque façade, un revêtement en matériaux tels que bois traité, la pierre, le verre dans leur teinte naturelle. A l'exception de soubassements, sur une hauteur de 2,50 mètres au maximum, les enduits de façade seront très légèrement teintés. Les teintes vives ne seront autorisées que pour les petites surfaces, faciles d'entretien (loggias, embrasures de baies, etc ...).

La polychromie générale de certains bâtiments ne sera autorisée que dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les joints dits « beurrés » en relief colorés ou marqués au fer sont interdits.

Aucune peinture ou badigeon ne pourra être appliquée sur les parties en pierres apparentes.

Sont interdits les enduits en ciment lissé et les crépis tyroliens.

Les menuiseries et ferronneries pourront recevoir des teintes vives. L'emploi du bois verni, naturel ou teinté sera toujours préférable.

Toute restauration, réhabilitation ou reconstruction devra respecter la volumétrie, la hauteur, les pentes de toiture et l'esprit architectural d'origine de la construction.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **ARTICLE U1 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

### **ARTICLE U1 13 : Espaces libres et plantations**

1 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.

2 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

4 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Cependant, **dans le secteur U1a**, la surface totale de plancher ne devra pas excéder 1500 m<sup>2</sup>.

## ZONE U2

### Caractère dominant de la zone :

La zone U2 est une zone équipée, à forte densité, à vocation d'habitat, de services, de commerces et de loisirs, caractérisée par une construction en ordre discontinu. Cette zone correspond principalement à la partie urbanisée centrale des Molanès Pra-loup 1500.

Elle comprend :

- un secteur **U2a** correspondant à des habitations existantes en forêt de protection ;
- un secteur **U2b** correspondant à des constructions de faible hauteur ;
- des secteurs **U2r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

#### De plus, dans le secteur U2a :

g - tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants.

## ARTICLE U2 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs U2r, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans le reste de la zone U2, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U2 3 : Accès et voirie

***Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.***

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

**b - Voirie**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE U2 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

**b - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Electricité - Téléphone**

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

**ARTICLE U2 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE U2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

### **◆ Pour la RD 109 hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

### **◆ Pour la RD 109 en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et les voies privées :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE U2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées :

### **◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :**

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

### **◆ Pour les autres constructions, soit :**

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE U2 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U2 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)*

Dans toute la zone U2 :

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- toute surélévation d'une construction existante, pour quelque motif que ce soit, est interdite ;
- en cas de reconstruction, le volume ancien devra être conservé ;
- ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc...) ;
- au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.

**De plus, dans les secteurs U2a et U2b**, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

**De plus, dans le reste de la zone U2**, la hauteur des nouvelles constructions devra correspondre à des bâtiments de 3 à 5 niveaux sur rez de chaussée (R + 3 à R + 5) en s'inscrivant dans les fourchettes de hauteur suivantes :

- de 12 à 18 mètres à l'égout de la toiture (He) ;
- de 16 à 22 mètres au faîtage de la toiture (Hf).

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U2 11 : Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Les façades et les murs extérieurs des bâtiments devront comporter sur une surface au moins égale aux 2/3 de chaque façade, un revêtement en matériaux tels que bois traité, la pierre, le verre dans leur teinte naturelle. A l'exception de soubassements, sur une hauteur de 2,50 mètres au maximum, les enduits de façade seront très légèrement teintés. Les teintes vives ne seront autorisées que pour les petites surfaces, faciles d'entretien (loggias, embrasures de baies, etc ...).

La polychromie générale de certains bâtiments ne sera autorisée que dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les pierres apparentes seront toujours rejointoyées au creux de telle sorte que le mortier se trouve en retrait d'au moins un centimètre sur le parement de l'ouvrage. Les joints dits « beurrés » en relief colorés ou marqués au fer sont interdits.

Aucune peinture ou badigeon ne pourra être appliquée sur les parties en pierres apparentes.

Sont interdits les enduits en ciment lissé et les crépis tyroliens.

Les menuiseries et ferronneries pourront recevoir des teintes vives. L'emploi du bois verni, naturel ou teinté sera toujours préférable.

Toute restauration, réhabilitation ou reconstruction devra respecter la volumétrie, la hauteur, les pentes de toiture et l'esprit architectural d'origine de la construction.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **ARTICLE U2 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

### **ARTICLE U2 13 : Espaces libres et plantations**

- 1- Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 20 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U2 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE U3

### Caractère dominant de la zone :

La zone U3 est une zone équipée, de densité moyenne, à vocation d'habitat, de services, de commerces et de loisirs, caractérisée par une construction en ordre discontinu, principalement destinée à accueillir des logements individuels, et collectifs de petite taille. Cette zone correspond principalement à la partie d'extension périphérique des Molanès Pra-loup 1500, ainsi qu'au village d'Uvernet, au hameau du Pied de La Maure et au lotissement existant du Bachelard.

Elle comprend :

- un secteur **U3a** correspondant à des constructions de hauteur plus élevée ;
- un secteur **U3b** correspondant à des constructions de faible hauteur ;
- des secteurs **U3r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;
- d - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE U3 2 : Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les secteurs U3r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

**Dans le reste de la zone U3**, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U3 3 : Accès et voirie

***Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.***

##### a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

**b - Voirie**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE U3 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

**a - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

**b - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

**c - Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

**d - Electricité - Téléphone**

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

**ARTICLE U3 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

### **ARTICLE U3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

### **ARTICLE U3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE U3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE U3 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U3 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)*

**Dans toute la zone U3, y compris les secteurs U3a et U3b :**

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- lorsque la hauteur d'un bâtiment existant est supérieure aux limites fixées ci-après, en cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

**Dans les secteurs U3a et U3b**, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à :

- **secteur U3a** : quatre étages sur rez de chaussée (R + 4), sans excéder 15 mètres à l'égout (He) et 19 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- **secteur U3b** : un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

**Dans le reste de la zone U3**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout (He) et 13 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U3 11 : Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

**ARTICLE U3 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

**ARTICLE U3 13 : Espaces libres et plantations**

- 1- Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 40 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 dans toute la zone U3, y compris les secteurs U3a et U3b, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

## ZONE U4

### Caractère dominant de la zone :

La zone U4 est une zone équipée, de faible densité, à vocation d'habitat, essentiellement destinée à accueillir des logements individuels. Cette zone correspond au hameau de La Maure et son extension ainsi qu'à l'extension du hameau du Pied de la Maure.

Elle comprend des secteurs **U4r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE U4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;
- d - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

##### ARTICLE U4 2 : Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les secteurs U4r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

**Dans le reste de la zone U4**, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :
  - à l'habitation,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - aux bureaux,
  - au commerce,
  - à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U4 3 : Accès et voirie

***Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.***

##### a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### **ARTICLE U4 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

##### c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

##### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

#### **ARTICLE U4 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE U4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

##### ◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

##### ◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

- 6 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE U4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

Les constructions devront être implantées :

- ◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :
  - sur la limite séparative ;
  - à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 6 mètres.
  
- ◆ Pour les autres constructions, soit :
  - sur la limite séparative ;
  - à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.
  
- ◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 6 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE U4 9 : Emprise au sol**

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 20 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U4 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)*

**Rappel :** le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Lorsque la hauteur d'un bâtiment existant est supérieure à ces limites, en cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE U4 11 : Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

**ARTICLE U4 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

**ARTICLE U4 13 : Espaces libres et plantations**

- 1 - Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 40 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U4 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

## **ZONE Ue**

### **Caractère dominant de la zone :**

La zone Ue est une zone équipée, à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend :

- un secteur **Ue1** correspondant à la station-service des Molanès Pra-Loup 1500 ;
- des secteurs **Uer** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a - les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - les hôtels ;
- c - les campings et les caravanings ;
- d - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE Ue 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- a – les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation ;
- c - les constructions et installations destinées :
  - aux bureaux,
  - au commerce,
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt
- d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ;
- e - les aires de stationnement ouvertes au public ;

f - la restauration, l'aménagement ou l'extension des constructions ou installations existantes, autres que celles dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination ou que la nouvelle destination soit conforme aux dispositions de la zone ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

g - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans le secteur Ue1**, l'ensemble des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant est autorisée sous réserve du respect des conditions d'hygiène et de sécurité consécutives à l'exploitation d'une station service.

**Dans les secteurs Uer**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R de la zone rouge correspondante du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 3 : Accès et voirie

***Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.***

##### a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## **ARTICLE Ue 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

### b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

### c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

### ◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

### ◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et voies privées :**

- 6 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées :

- ◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :
  - sur la limite séparative ;
  - à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 5 mètres.
  
- ◆ Pour les autres constructions, soit :
  - sur la limite séparative ;
  - à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.
  
- ◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) : 5 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ;
- les annexes (garages, remises, ateliers, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

## **ARTICLE Ue 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ue 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés à l'égout de la toiture (He).

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ue 11 : Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

**ARTICLE Ue 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

**ARTICLE Ue 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères devront être plantées d'arbres.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.