Maître ROUILLOT
12 boulevard Carabacel
06046 NICE
V. Ref. : 240230

Nice, le 16 Mai 2024

DESIGNATION DU BIEN

Commune	:	ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06)
Propriétaire	:	société ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITER
Acheteur	:	SCP BR ASSOCIES
Adresse du bien	:	71, avenue Gabriel Hanotaux
Références cadastrales	:	AO 23 (650 m²), AO 24 (173 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

n'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien

Nature des dispositions d'urbanisme applicables aux biens :

La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).

PLU APPROUVE LE 15.02.2017 MODIFIE LE 31.01.2022

Secteur et zone :

- Na2 : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 - sous-secteur Na2 préservant le socle du Vieux Village

C.E.S. : voir règlement

Alignements ou réserves pour voirie :

Les documents du PLU ne font pas apparaître d'emplacement réservé pour voirie portant emprise sur la propriété (non concernée par la réserve 7 telle que figurée au PLU et relative à l'élargissement ponctuel à 10m de plateforme de la RD 2564)

Servitudes publiques :

Périmètre de protection de monument historique.
Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits.
Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.
Servitude radioélectrique, protection contre les obstacles.
Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels de mouvements de terrain (PPR approuvé le 10.07.00 modifié le 18.11.09): Très faible partie Est de la parcelle 23 située dans une zone exposée à un aléa où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa (ravinement léger); zone non exposée, aléa nul ou négligeable pour le surplus.

DROIT DE PREEMPTION

- **Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département.**
- **L'immeuble n'est pas inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain**
- **Propriété non inscrite dans une Z.A.D.**
- **S.A.F.E.R. (cf. décret du 03.08.17)**

OBSERVATIONS

- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Commune où s'appliquent les dispositions de la Loi littoral (art. L 121-1 à 51 du code de l'urbanisme loi du 03.01.1986)

Digitally signed by CERVANTES
DN: cn=CERVANTES, o=SAS BIGAZZI-URBALEX, ou=URBANISME, email=v.cervantes@bigazzi-urbalex.fr, c=FR
Date: 2024.05.16 10:33:18 +02'00'

Nice, le 16 Mai 2024

DOCUMENT ANNEXE
ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Références cadastrales : AO 23 (650 m²), AO 24 (173 m²)

1 - La commune de Roquebrune Cap Martin se situe en zone de sismicité moyenne, zone de sismicité 4 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique).

2 - Un plan de prévention des risques incendies de forêts est à l'étude pour la commune de Roquebrune Cap Martin (les éventuelles possibilités d'utilisation et d'occupation du sol peuvent être limitées au titre de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme)

3 - La commune de Roquebrune Cap Martin **est intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

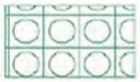
4 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 20.12.00 concernant notamment les logements construits avant le 1er janvier 1948.

5 - La commune fait partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU.

Zonage du PLU

UA Nom de zone ou secteur

Paysages, patrimoine :


Espace Boisé Classé

Espace Vert Protégé

Patrimoine naturel protégé

Patrimoine bâti protégé

Bâtiment pouvant changer de destination en zone N

Servitudes et réservations :

Emplacement réservé

Servitude de mixité sociale

Servitude d'attente de projet

Orientations d'aménagement et de programmation

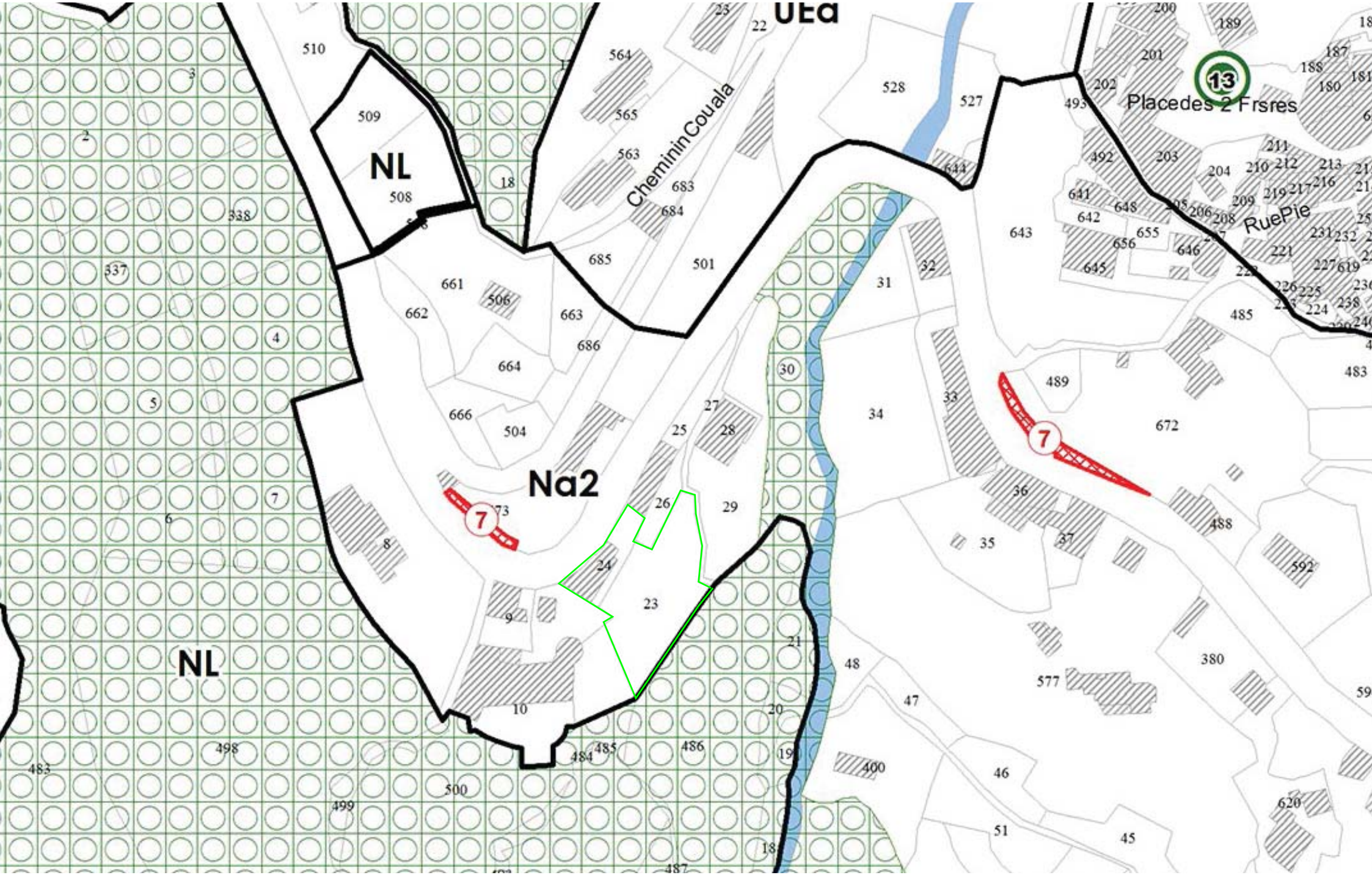
Polygones d'implantation et côte NGF

Polygone d'implantation pour infrastructures

Polygone d'implantation pour bâtiments

Plan de prévention du risque de mouvement de terrain (révision n°1 approuvée le 18 novembre 2009)

Zone rouge


UEa
NL
508
509
510
Cheminin Couala
Placedes 2 Frsres
13
RuePie
Na2
7
NL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

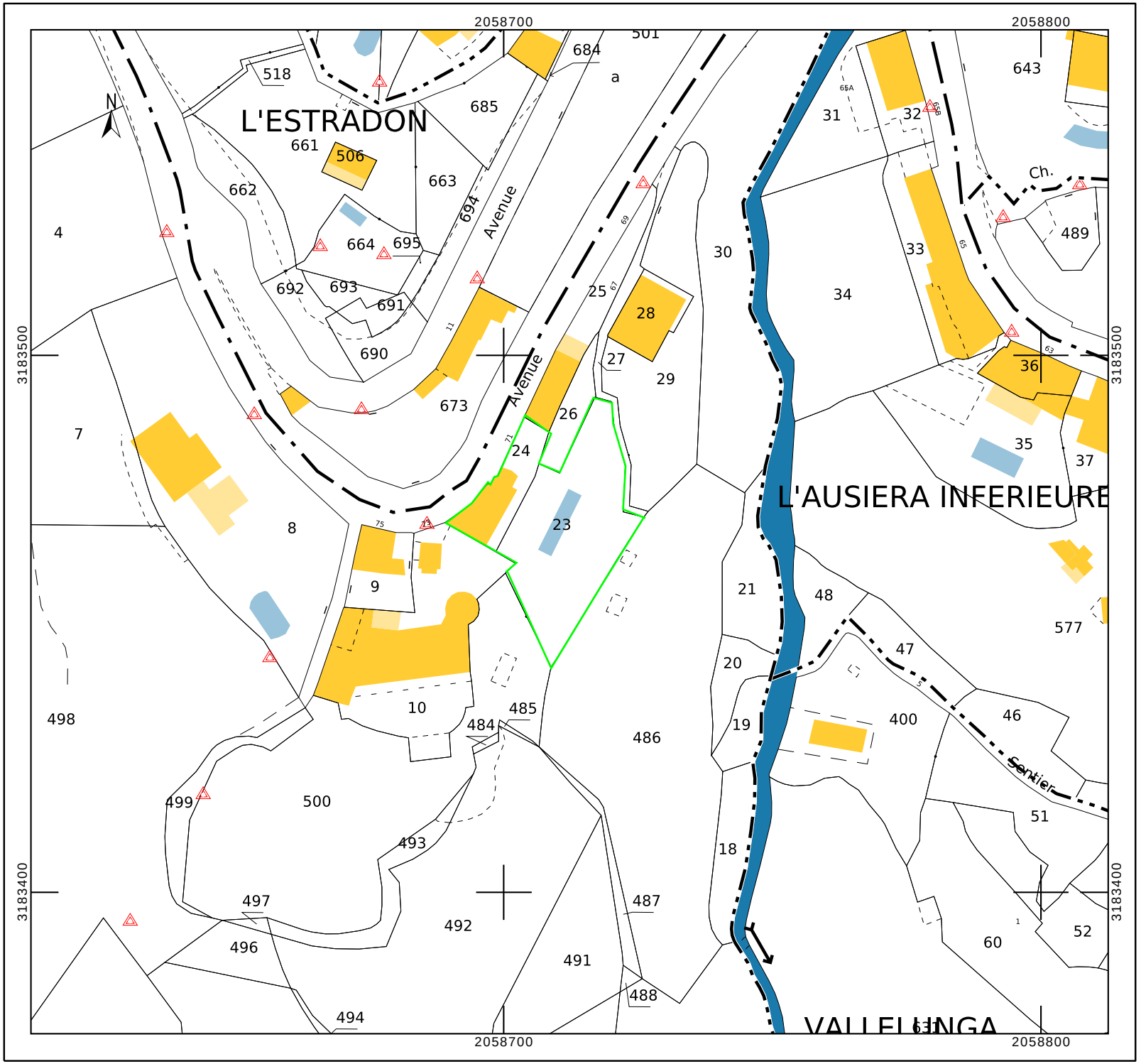
Date d'édition : 16/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue Joseph Cadeï
06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 -fax
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



PLU Plan Local d'Urbanisme

de Roquebrune Cap Martin

ROQUEBRUNE CAP MARTIN

5. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU : le 29 janvier 2015
Arrêt de l'élaboration du PLU : le 1er août 2016
Approbation du PLU :

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME 9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 18
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE 20
CHAPITRE 5 : LEXIQUE 24

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES 31

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 33
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 41
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 48
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 54
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 61
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 67
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 71
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 76
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 82

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES 87

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AL 89

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES 93

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 95

TITRE V : ANNEXES 103

ANNEXE N°1 : EXTRAIT DE LA CARTE ARCHEOLOGIQUE NATIONALE 105
ANNEXE N°2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-9 DU CODE DE L'URBANISME 108

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Chapitre 1 : Dispositions introductives

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Roquebrune Cap Martin, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

Article 2 - Portée générale du règlement

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.
Le règlement détermine les conditions d'utilisation et d'occupation du sol.

Article 3 - Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA comprenant les secteurs UAa, UAb et UAc ;
- la zone UB comprenant les secteurs UBa et UBb ;
- la zone UC comprenant un sous-secteur UC* ;
- la zone UD comprenant les secteurs UDa, UDa* et UDb ;
- la zone UE comprenant les secteurs UEa, UEa*, UEb et UEb*, UEc, UEd ;
- la zone UM ;
- la zone US ;
- la zone UT comprenant les secteurs UTa, UTb et UTc ;
- la zone UV.

3. La **zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III est :

- La zone AL.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est :

- La zone N comprenant les secteurs Na (et ses sous-secteurs Na1, Na2, Na3) et NL (et son sous-secteur NLa)

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre V du présent règlement.

- les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme.

- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;

- les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le chapitre 2 du présent titre;

- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- les **Servitudes de mixité sociale** édictées au titre des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;

- les **Servitudes d'attente de projets** édictées au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme ;

Le Domaine Public Maritime (DPM) rattaché à la commune de Roquebrune Cap Martin n'est pas délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone NL qui s'appliquent.

Chapitre 2 : Dispositions relatives à l'aménagement et l'urbanisme

Article 1 – Modalités d'application des règles

1. Modalités d'applications des règles des articles 3

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

2. Modalités d'applications des règles des articles 4

Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.
Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.
Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé le 17/02/2016 sur le territoire de la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

La carte de zonage d'assainissement des eaux usées définit les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.
Le zonage d'assainissement des eaux usées est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Il est annexé au présent PLU.

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillie dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillie dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux rampes d'accès ;
- aux pergolas ;
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

5. Modalités d'applications des règles des articles 9

<u>Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme pour les zones urbaines :</u>
La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à IV du présent règlement est la suivante :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm par rapport au sol existant avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm…
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…

Illustration ci-après

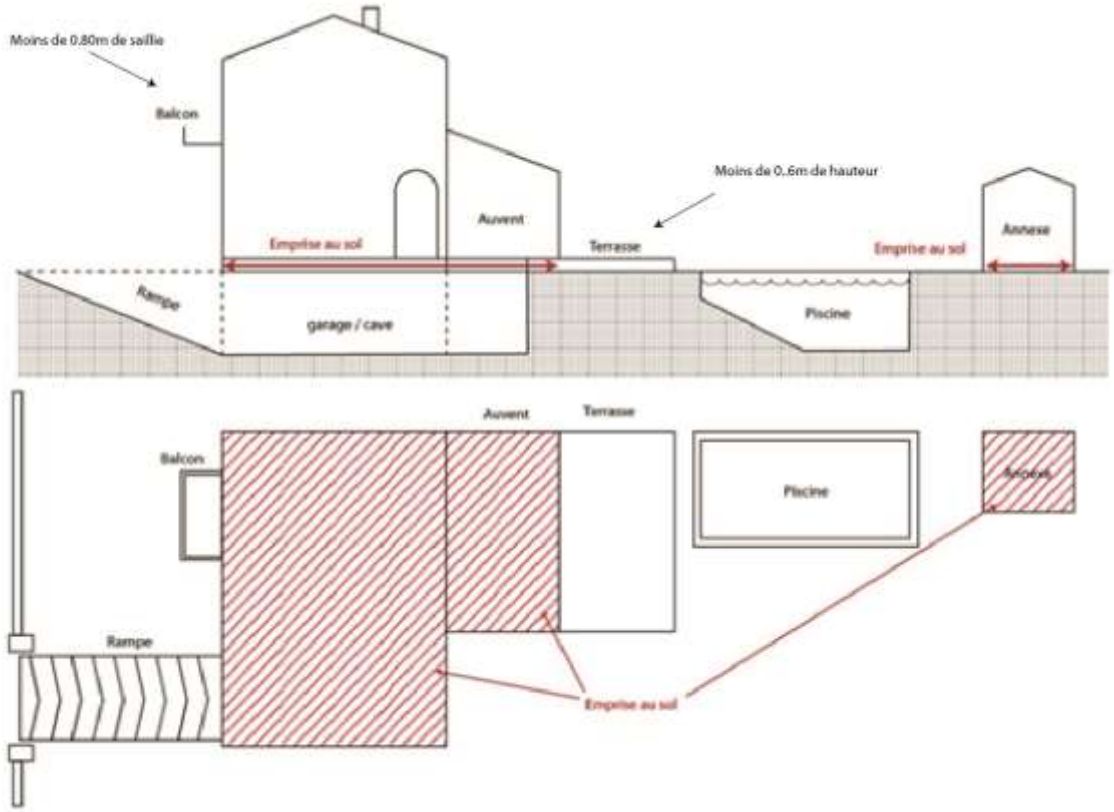


Illustration des modalités d'application de l'article 9 dans les zones urbaines

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :
Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

6. Modalités d'applications des règles des articles 10

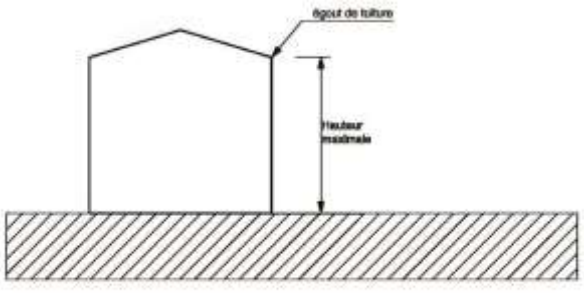
Application de la règle
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Modalité de calcul de la hauteur absolue des bâtiments
La hauteur maximale des bâtiments est mesurée :

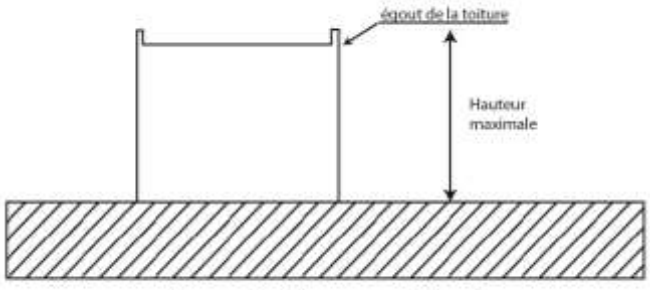
- à l'aplomb de tout point des façades, du sol naturel ou du niveau du sol excavé dans le cas de déblais jusqu'au niveau de l 'égout du toit.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

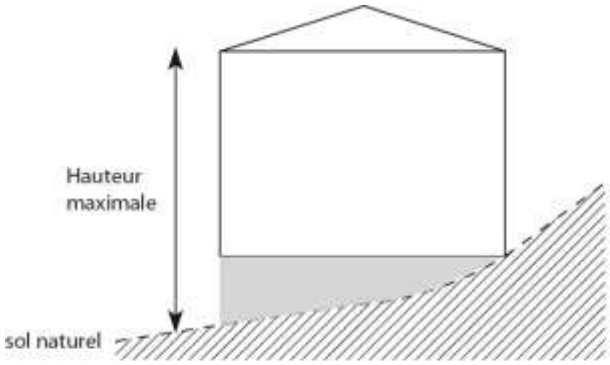
- les éléments tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, pergolas, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…), les rampes d'accès construites latéralement et contiguës à la construction ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.



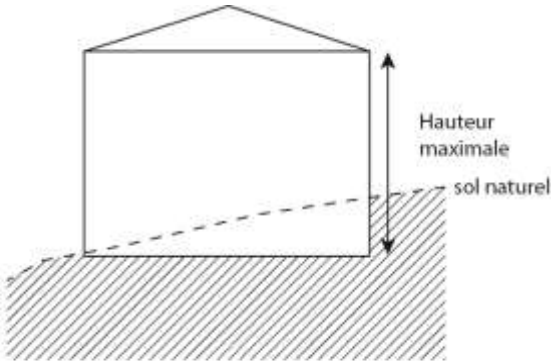
Cas d'une construction avec une toiture en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



Cas d'une construction avec sol remblayé



Cas d'une construction avec sol excavé

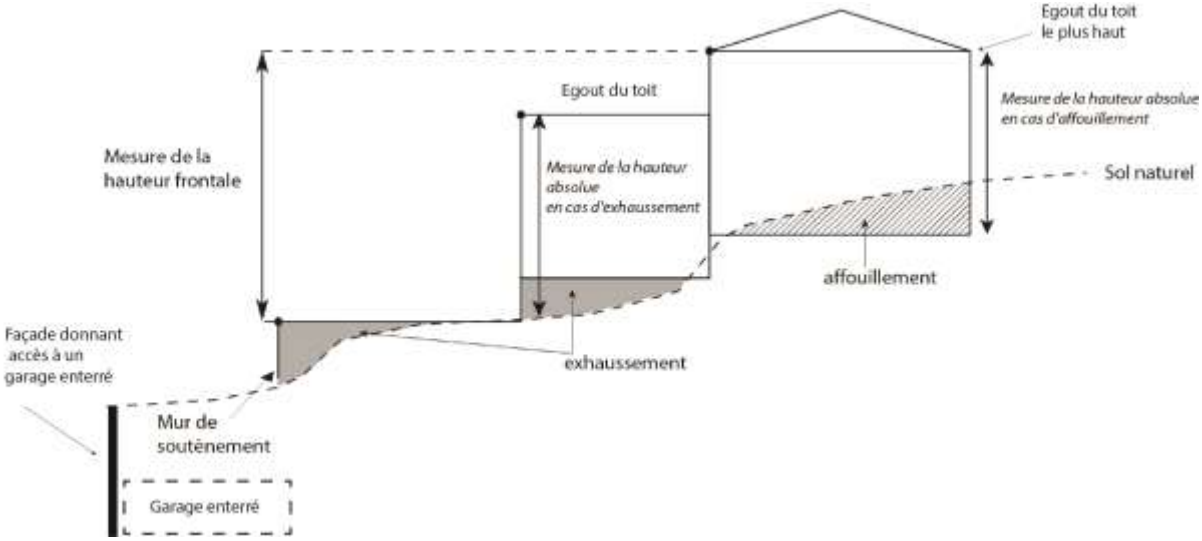
Modalité de calcul de la hauteur frontale des bâtiments

La hauteur frontale correspond à la différence d'altitude entre le point de l'égout du toit le plus haut et le point le plus bas apparent de l'ensemble du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale :

- les éléments tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, pergolas, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…), les rampes d'accès construites latéralement et contiguës à la construction et les murs de soutènement ;
- les façades donnant accès à un garage enterré, comprenant éventuellement un accès piéton.

Pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 10 mètres. Ils pourront cependant être reliés par des volumes souterrains et des aménagements de surface.



7. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Stationnements 2 roues

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

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (moins de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Article 2 – Règles particulières

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative peut examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. Constructions, Installations ou Ouvrages Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.
En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10, 11 et 13 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte

communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain, la reconstruction des bâtiments sinistrés est interdite si le sinistre trouve son origine dans le risque naturel ayant motivé la protection du secteur au titre du PPR.

Article 3 – Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Article 4 - Règles spécifiques aux lotissements

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article 5 – Règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements fassent l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

Sur le territoire de Roquebrune Cap Martin, 30 sites archéologiques sont recensés. Leur liste et leur localisation sont détaillées en annexe du présent règlement.
Ces éléments reflètent l'état de la connaissance en janvier 2015. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

2. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site.

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L.341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.
Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.

3. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.
L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L.341-1 du Code de l'environnement). et obtenu, le cas échéant, l'autorisation nécessaire au titre du code de l'urbanisme.
Le territoire communal étant en totalité concerné par un Site Inscrit les règles suivantes sont, notamment, à respecter :

- l'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir, avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préfectorale.
-

4. Les Monuments Historiques

Certains immeubles présentant un intérêt patrimonial, artistique ou historiques sont protégés soit par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État), soit par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.
Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région.
Les travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux, selon la nature des travaux).
Dans un périmètre de 500 mètres aux abords de ces immeubles protégés, les permis d'aménager, permis de construire et déclarations de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

<u>Règles générales</u>
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.
Ces éléments sont repérés sur le document graphique.

<u>Règles relatives au patrimoine bâti à préserver</u>
Les bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
    - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste jointe en annexe n°2 du présent règlement.

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste jointe en annexe n°2 du présent règlement.

Règles relatives aux espaces verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont des espaces verts publics ou privés présentant un rôle paysager ou de relais écologique potentiel. Leur vocation est à maintenir mais ils peuvent recevoir des aménagements ; ils peuvent comporter une partie minérale.
Seuls sont autorisés dans les EVP, sous réserve des occupations et utilisation du sol admises dans la zone concernée :

- les aménagements dont le style et les matériaux s'intègrent parfaitement à l'existant ;
- les canalisations ou ouvrages techniques ;
- les voies d'accès si elles sont réduites au strict minimum ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les aménagements nécessaires à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- l'implantation de piscine, fontaine ou bassin en cohérence avec la composition d'ensemble ;
- les aires de jeux, de détente, de repos ainsi que des allées, pistes, billetterie, buvettes et manèges, etc. ;
- les édicules et ouvrages techniques (notamment les cabines techniques avec les appareils de mesure de la qualité de l'environnement) dont le style et les matériaux s'intègrent à l'existant ;
- les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des jardins (abris, serres, …).

Article 10 – Règles relatives aux servitudes d'attente de projet

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »
Une servitude d'attente de projet est identifiée sur le document graphique.

N°	Identification	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP1	Périmètre d'étude BA943 – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	Réhabilitation, restauration, changement de destination et extension autorisés, dans la limite de 10 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existantes	Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

Chapitre 3 : Dispositions relatives aux risques et nuisances

Article 1 - Dispositions relatives aux nuisances sonores

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux des 12 février 1999 et 27 décembre 1999 identifient les voies suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- l'A8, classée en catégories 2 et 4, suivant les tronçons ;
- la voie ferrée – ligne SNCF de Marseille à Vintimille, classée en catégorie 2 ;
- la RD 6007, classée en catégorie 3 ;
- la RD 6098, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 - Dispositions relatives aux risques

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

1. Risques géotechniques - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrains

Le territoire de Roquebrune Cap Martin est concerné par des risques géotechniques.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrains valant Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains (PPRmt) a été approuvé par le M. le Préfet des Alpes Maritimes le 10 juillet 2000 et révisé le 18 novembre 2009.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRmt s'appliquent.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrains valant Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains (PPRmt) constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

2. Aléas retrait-gonflement des sols argileux

Les Porter à connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux sur le territoire de Roquebrune Cap Martin. Ce document comprend une cartographie communale du l'aléa. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa faible ou moyen. Cette carte, disponible sur le portail www.georisques.gouv.fr, est intégrée dans le rapport de présentation du présent PLU.

Le Porter à connaissance rappelle que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux.

3. Aléa sismique

L'intégralité du territoire de Roquebrune Cap Martin étant située dans une zone de sismicité de niveau moyen – niveau 4, sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		EuroCode 8	EuroCode 8

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

4. Aléa ruissellement

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 15 m de l'axe du Gorbio ;
- 5 m de l'axe des vallons dans les zones urbaines et 10 mètres dans les zones naturelles.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex: réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

Chapitre 4 : Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique

Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale

Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme
Dans toutes les zones urbaines, les opérations d'aménagement de 800 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 12 logements le cas échéant, doivent consacrer au moins 30 % du nombre total de logements à la production de logement locatif social.
Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.
La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N° de la servitude	Identification	Surface approximative (m²)	Programme de logements		
			Part minimale de logements sociaux (/ nb total de logements)	Nombre minimal de logement sociaux estimé	Typologie des logements sociaux dans la part minimale
MS-01	Peglion	2 516	41%	26	100% PLAI et PLUS
MS-02	Stade	3 192	36%	18	100% PLAI et PLUS
MS-03	Foch Monléon	752	40%	16	100% PLAI et PLUS
MS-04	La Plage – Défense	1 073	100%	15	100% PLAI et PLUS
MS-05	Avenue de Verdun	5 846	35%	42	100% PLAI et PLUS
MS-06	EMJ	2 232	50%	17	100% PLAI et PLUS
MS-07	Avenue Paul Doumer	4 358	33%	20	100% PLAI et PLUS
MS-08	Carnolès – Office de Tourisme	1 027	35%	14	100% PLAI et PLUS
MS-09	R. Schuman – Bellevue	1 322	40%	12	100% PLAI et PLUS

N° de la servitude	Identification	Surface approximative (m²)	Programme de logements		
			Part minimale de logements sociaux (/ nb total de logements)	Nombre minimal de logement sociaux estimé	Typologie des logements sociaux dans la part minimale
MS-10	R. Schuman – Berlioz	770	47%	7	100% PLAI et PLUS
MS-11	Val de Vesqui	3 192	50%	30	100% PLAI et PLUS
MS-12	Banastron	3 113	50%	35	100% PLAI et PLUS
MS-13	Village – Rataou	2 071	50%	70	100% PLAI et PLUS
MS-14	Lodola Pinède	1 668	50%	25	100% PLAI et PLUS
MS-15	Carnolès – CTM	10 944	50%	140	100% PLAI et PLUS
MS-16	Monléon / Orchidée	2 829	44%	40	100% PLAI et PLUS
MS-17	Aristide Briand	3 280	33%	40	100% PLAI et PLUS
MS-18	Collines de Saint-Roman	2 430	100%	70	100% PLAI et PLUS

Article 2 - Dispositions relatives aux économies d'énergies

Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer au titre des sites inscrits et classés de la commune comme pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé.
L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.
Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc).

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10% ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.)

Dispositions relatives aux bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils doivent assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

Article 3 –Dispositions relatives à la préservation et la gestion de l'eau

Gestion des eaux pluviales

En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage pluvial a été approuvé le 17/02/2016 sur le territoire de la commune de Roquebrune-Cap-Martin en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales et de ruissellement.

La carte de zonage d'assainissement pluvial définit les zones 3 types de zones dans lesquelles les règles et obligations énoncées ci-après s'appliquent.

Il est rappelé que le classement d'une parcelle en zone 2 ou 3 ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre le terrain constructible.

Le zonage d'assainissement pluvial est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Il est annexé au présent PLU.

Le zonage d'assainissement pluvial définit 3 types de zones dans lesquelles s'appliquent les règles suivantes :

- **Zone 1 correspondant aux zones réservées à l'expansion des ruissellements**, avec ou sans ouvrage de rétention. Deux terrains sont classés en zone 1 :
  . Une partie du domaine Lascasa est réservée à l'expansion des ruissellements du Vallonet : 1 082 m² sur les parcelles AK956 et AL8 ;
  . Dans le Val de Vesqui, un terrain communal est réservé pour la création d'un bassin de rétention : 4 000 m² sur la parcelle AE331.

  Ces deux zones ne pourront être urbanisées sans mesure compensatoire. En particulier, la réserve du Val de Vesqui peut être réduite ou supprimée en cas de réalisation des aménagements préconisés au Schéma Directeur sur les réseaux en aval.
- **Zone 2 correspondant aux bassins versants sensibles du Vesqui et du Vallonet :** le débit de rejet maximum autorisé pour tout projet d'imperméabilisation supérieur à 20 m² est fixé à **12 l/s/ha,** valeur basée sur l'analyse des bassins versants non imperméabilisés de la zone d'étude pour une pluie de projet d'occurrence biennale. La mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration) est obligatoire. L'ouvrage sera dimensionné selon les principes exposés ci-après et permettant de respecter le débit autorisé jusqu'à l'occurrence centennale.
- **Zone 3 correspondant au reste du territoire :** le débit de rejet maximum autorisé pour tout projet d'imperméabilisation supérieur à 20 m² est fixé à **20 l/s/ha** valeur basée sur l'analyse des bassins versants non imperméabilisés de la zone d'étude pour une pluie de projet d'occurrence décennale. La mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration) est obligatoire. L'ouvrage sera dimensionné selon les principes exposés ci-après et permettant de respecter le débit autorisé jusqu'à l'occurrence décennale.

Toutes les eaux ruisselées sur le projet doivent être récupérées à l'aval immédiat de la zone imperméabilisée créée. Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 20 m², le raccordement au réseau pluvial/milieu récepteur sans système de rétention ou d'infiltration peut être autorisé, à l'appréciation du service instructeur.

Le ruissellement des surfaces périphériques au projet ne doit pas parvenir jusqu'à l'ouvrage. En cas d'impossibilité technique, le dimensionnement doit prendre en compte ce ruissellement supplémentaire.

Un ouvrage de rétention des eaux pluviales n'est pas un « volume » que l'on remplit, un « trou » où l'on déverse des eaux. C'est en premier lieu un ouvrage qui permet de limiter le débit rejeté dans les réseaux aval (régulation) accompagné du volume nécessaire pour stocker temporairement les débits et volumes excédentaires qui arrivent en amont de la régulation.

De même, les ouvrages d'infiltration permettent d'éviter ou limiter le rejet des débits pluviaux en aval et sont associés à un volume permettant de stocker temporairement les débits et volumes excédentaires.

Par ailleurs, les ouvrages de rétention peuvent également avoir d'autres vocations, comme par exemple le stockage en fond d'eaux pluviales pour l'arrosage, mais tout en sachant que le mode de fonctionnement et les dimensions minimales pour l'usage « écrêtement pluvial » devront toujours être strictement respectés.

Les ouvrages sont munis d'une surverse de sécurité. Cette surverse n'est sollicitée que lorsque l'ouvrage est plein, à savoir pour un évènement supérieur à centennal en zone 2 et décennal en zone 3. L'ouvrage de surverse doit permettre de diriger les surplus d'eaux pluviales vers l'axe de ruissellement (ou talweg) le plus proche : vallon, caniveau, voirie public…

Article 4 – Dispositions relatives à la mobilité durable

Facilitation de l'usage des véhicules à zéro émission carbone

Les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

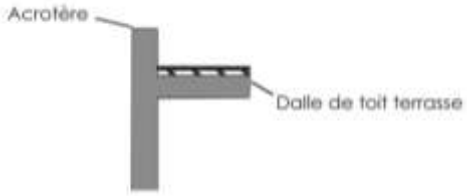
Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

Chapitre 5 : Lexique

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
  Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
  En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
  Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc…
  La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
  Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Attique :** Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

- **Balcon :** Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

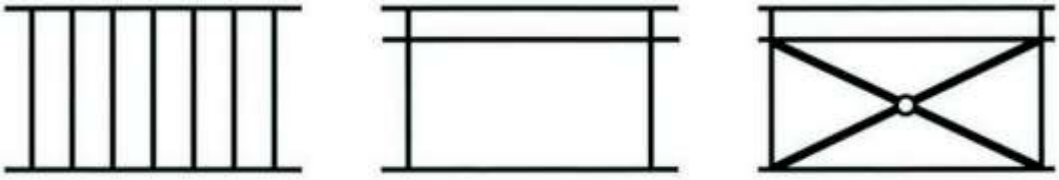
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Caravane :** Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières :** Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Chéneau :** Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.
  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….
  L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë :** Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

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

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant « à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- **Corniche :** Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Débord aval :** Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

- **Emprise au sol** : voir article 1 du chapitre 2 du présent titre.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris

dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière :** Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

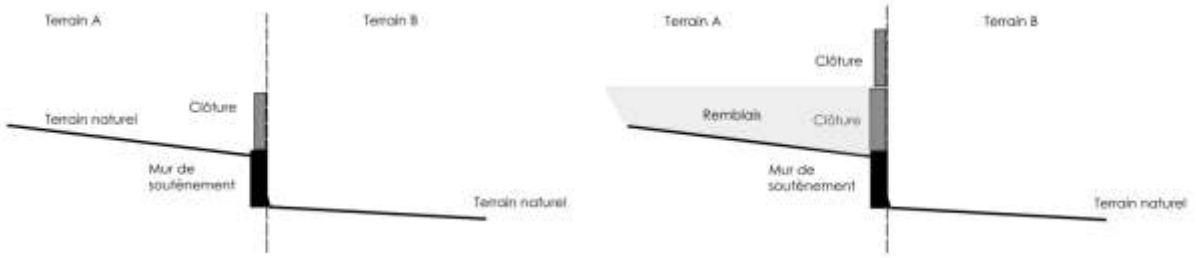
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.
  Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - Les limites de fond de parcelle n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu :** Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Plan de masse :** Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

- **Pergola :** construction constituée de poteaux ou colonnes surmontée de poutrelles à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes.

- **Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Ripisylve :** Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

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

- **Souche :** Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Voies et emprises publiques** :
  Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
  Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond aux noyaux urbains des centralités (Vieux Village, Carnolès, Saint-Roman).
Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur UAa, correspondant aux parties anciennes du Vieux Village ;
- le secteur UAb, correspondant à l'extension du Vieux Village ;
- le secteur UAc, correspondant aux centralités de Carnolès et de Saint-Roman.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UA 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (accès piéton ou automobile).
Les caractéristiques de l'accès doivent être adaptées aux caractéristiques de la construction et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Eaux usées
Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs :
Les piscines doivent être implantées au moins à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le secteur UAa :
Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement architectural des bâtiments existants.
En cas de reconstruction, les gabarits d'implantation du ou des bâtiments préexistant(s) doivent être conservés.

Dans le secteur UAb :
Les bâtiments doivent être implantés :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le secteur UAc :
Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs :
Les piscines doivent être implantées au moins à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UAa :
Dans une bande de 12 mètres à partir de l'alignement de la façade sur voie du bâtiment projeté les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 12 mètres, les bâtiments doivent être éloignés en tout point d'une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

En cas de reconstruction, les gabarits d'implantation du ou des bâtiments préexistant(s) doivent être conservés.

Dans le secteur UAb :
Les bâtiments peuvent être implantés :
- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UAc :
Dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement de la façade sur voie du bâtiment projeté les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 16 mètres, les bâtiments doivent être éloignés en tout point d'une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est possible :
- lorsque sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres et son emprise au sol de 12 m² ;
- lorsque la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour les sous-sols.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à 3 mètres.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Dans le secteur UAa :
La hauteur des constructions doit au maximum être égale à celle du bâtiment contigu le plus haut.

Dans le secteur UAb :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UAc :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres. Cette hauteur peut être dépassée si le bâtiment s'adosse à un bâtiment existant plus haut, sans excéder la hauteur de ce dernier.

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc :
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centralité urbaine. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Dans le secteur UAa :

- **Aspect des façades et revêtements**

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes…).
Les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.
Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions.
Lors de travaux de réfection, les réseaux devront être rendus invisibles en façade.
Les murs et enduits extérieurs seront peints au badigeon de chaux ou tout autre produit conférant le même aspect.
Tout élément de plaquage est interdit.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis l'espace public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être soit posés au sol, soit dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

- **Ouvertures**

La proportion des ouvertures devra être plus haute que large afin de se rapprocher de la forme des ouvertures originelles. La décroissance de la hauteur des ouvertures n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade.
Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » et peintes selon les teintes de la palette déposée en mairie.
Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
Les volets seront persiennés à lames rases, sans barre ni écharpe. Les volets brisés ou roulants sont interdits.
Les menuiseries des fenêtres seront de la même couleur que les volets.
Le blanc est interdit.

- **Saillies :**

Toute saillie est interdite, à l'exclusion des saillies des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur parties privatives qui sera admise à partir du premier étage et sur une profondeur maximale de 90 cm.
Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture.
Tout garde-corps doit être positionné en tableau et constitué par des éléments de ferronnerie ou en fonte moulée.

- **Toitures :**

Les couvertures seront simples, à une ou deux pentes opposées (gouttereau sur rue).
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur.
Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées, en cas de réfection, elles le seront à l'identique.

- **Éléments de superstructure**

Au-delà du pan de toiture, seules les souches de cheminées sont autorisées. Les souches de cheminée seront maçonnées, carrées ou rectangulaires, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

- **Devantures commerciales**

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.
Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.
Les devantures doivent respecter les entrées des immeubles et être en accord avec les éléments de composition de la façade.

Dans les secteurs UAb et UAc:

- **Aspect des façades et revêtements**

Tout élément de plaquage est interdit.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis l'espace public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être soit posés au sol, soit dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

- **Couvertures**

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures à pentes, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
Tuiles : Les tuiles doivent être en accord avec l'architecture existante ou projetée.

Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.
Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Dans la zone UA et ses secteurs

- **Clôtures**

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.). Les nouveaux murs seront parementés en pierre du pays.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Stationnement automobile

Dans les secteurs UAb et UAc, il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement créé.
Le nombre de place n'est pas réglementé pour le secteur UAa.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, à raison de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu dans toute la zone UA et ses secteurs.
Les zones laissées libres de toute occupation du sol seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être admis.

Article UA 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines denses.
Cette zone comprend un secteur UBa et un secteur UBb.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UB 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UB 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions

qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie automobile publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Eaux usées
Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Par ailleurs, tout point de tout bâtiment, non compris les balcons, les toitures et autres éléments situés au-dessus de l'égout du toit, doit être implanté à une distance horizontale de l'alignement opposé existant ou futur des voies au moins égale à la hauteur de ce point calculée conformément aux dispositions de l'article UB10, diminuée de 6 mètres.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à l'alignement actuel des voies.

Les balcons et débords de toit peuvent être autorisés en surplomb des emprises publiques existantes ou à créer et des marges de recul, sur une profondeur n'excédant pas 1,20 mètres. Toutefois ils devront se situer à plus de 5 mètres au-dessus du sol des emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à au moins 4m de toute limite séparative.

<u>Limites latérales :</u>
Dans une bande de 16 mètres à compter de l'alignement de la façade sur voie du bâtiment à construire, tout point de tout bâtiment doit être implanté :
- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance horizontale de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée conformément aux dispositions de l'article UB 10, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- Au-delà de la bande de 16 mètres, tout point de tout bâtiment, non compris les balcons, les toitures séparatives et autres éléments situés au-dessus de l'égout du toit, doit être situé à une distance horizontale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point calculée conformément aux dispositions de l'article UB 10, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

<u>Limites de fonds de parcelles :</u>
Tout point de tout bâtiment, non compris les balcons, les toitures et autres éléments situés au- dessus de l'égout du toit, doit être situé à une distance horizontale des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la

moitié de la hauteur de ce point, calculée conformément aux dispositions de l'article UB 10, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est possible :

- lorsque sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres et son emprise au sol de 12 m² ;
- lorsque la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour les sous-sols.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demie hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UB 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- 21 m dans le secteur UBa ;
- 18 m dans le secteur UBb.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centralité urbaine.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Clôtures

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Stationnement automobile

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé), avec un minimum de 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre pour les hôtels 1 place par unité d'hébergement pour les résidences de tourisme	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 1 000m² inclus de surface de plancher : 1 place/40m² de surface de plancher Commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
5. Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.
La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article UB 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UB 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines d'habitats collectifs aux abords de la ville dense.
La zone UC comprend un sous-secteur UC*.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UC 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UC 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UC 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie automobile publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Eaux usées
Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes ; des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre de leur entrée.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée conformément aux dispositions de l'article UC 10, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les locaux techniques des piscines et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demie hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres.
La hauteur frontale ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur UC*, l'égout du toit des bâtiments situés en contrebas des RD 6007 et RD 6098 ne peut être situé à un niveau supérieur à celui de la chaussée des voies.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centralité urbaine.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Clôtures
Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Stationnement automobile

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé), avec un minimum de 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre pour les hôtels 1 place par unité d'hébergement pour les résidences de tourisme	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 1 000m² inclus de surface de plancher : 1 place/40m² de surface de plancher Commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
5. Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale du terrain. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article UC 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UC 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD correspond à des secteurs de transition entre les quartiers d'habitat collectif et les quartiers d'habitat individuel.
La zone UD comprend trois secteurs UDa, UDb et UDc ainsi que des sous-secteurs indicés *.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UD 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UD 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UD 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, automobile ou piétonne, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Eaux usées
Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes,. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes ; des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre de leur entrée.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade du bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à sa hauteur calculée conformément aux dispositions de l'article UD 10 diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les locaux techniques des piscines et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article UD 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa et le sous-secteur UDa* ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb et le sous-secteur UDb* ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDc et le sous-secteur UDc*.

Article UD 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur frontale ne peut excéder 11,25 mètres.

Dans tous les cas, dans les secteurs UDa*, UDb* et UDc*, l'égout du toit des bâtiments situés en contrebas des RD 6007 et RD 6098 ne peut être situé à un niveau supérieur à celui de la chaussée des voies.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.
L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à préserver le cadre paysager.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Clôtures
Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Murs de soutènement
Les murs seront constitués ou parementés de pierre du pays ou enduits frotassé fin. Les enrochements cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

Article UD 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Stationnement automobile

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé), avec un minimum de 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre pour les hôtels 1 place par unité d'hébergement pour les résidences de tourisme	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 1 000m² inclus de surface de plancher : 1 place/40m² de surface de plancher Commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
5. Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.
La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à :

- 55% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa et le sous-secteur UDa* ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb et le sous-secteur UDb* ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDc et le sous-secteur UDc*.

Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'llots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article UD 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UD 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UD 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux quartiers à dominante d'habitat de faible hauteur.
La zone UE comprend quatre secteurs UEa, UEb, UEc et UEd ainsi que des sous-secteurs indicés *.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UE 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

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

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée automobile ou piétonne, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 2 du Chapitre 4 des Dispositions générales .

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne sont pas concernées.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes ; des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre de leur entrée.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UEa, UEb et UEd :
Tout point de la façade d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les locaux techniques des piscines et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur UEc, la surélévation d'un bâtiment implanté légalement en limite séparative est autorisée dans l'emprise du bâti existant.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa /UEa* ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb/UEb* ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UEc et UEd.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.
La hauteur frontale ne peut excéder 8,75 mètres.

Dans tous les cas, dans le secteur UE*, l'égout du toit des bâtiments situés en contrebas des RD 6007 et RD 6098 ne peut être situé à un niveau supérieur à celui de la chaussée des voies.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.
L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à préserver le cadre paysager.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Clôtures
Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Murs de soutènement
Les murs seront constitués ou parementés de pierre du pays ou enduits frotassé fin. Les enrochements cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Stationnement automobile

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé), avec un minimum de 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre pour les hôtels 1 place par unité d'hébergement pour les résidences de tourisme	
3. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 1 000m² inclus de surface de plancher : 1 place/40m² de surface de plancher Commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
5. Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (dès le 1er m² créé).	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.
La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à :

- 55% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEa et le sous-secteur UEa* ;
- 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UEb et le sous-secteur UEb* ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UEc et UEd.

Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article UE 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UE 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UM

La zone UM correspond à un tissu urbain à dominante d'habitat collectif.
Les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques définissent les emprises maximales constructibles et les hauteurs maximales autorisées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UM sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UM 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UM2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article UM 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :
- les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires aux infrastructures routières ou au bon fonctionnement du quartier ;
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, mais aussi nécessaire à l'aménagement des aires de stationnement et parkings ainsi qu'aux voies ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

Article UM 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie automobile publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à la construction et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UM 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute occupation ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement
Eaux usées
Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements. Il pourra être exigé des bacs de rétention des eaux pluviales.

Autres réseaux
Sauf impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UM 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage.
Cette règle ne s'applique pas aux saillies des balcons et auvents, aux escaliers extérieurs, aux sous-sols et aux rampes d'accès des parkings souterrains.

Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage.
Cette règle ne s'applique pas aux saillies des balcons et auvents, aux escaliers extérieurs, aux sous-sols et aux rampes d'accès des parkings souterrains.

Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur le plan de zonage.

A l'intérieur du polygone Pl les bâtiments en superstructure, non compris les constructions à usage de stationnement ou locaux annexes hors sol, doivent être séparés d'au moins 5 mètres.

Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées peuvent être implantées hors des polygones d'implantation.

Article UM 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 45% de la surface du terrain.

Article UM 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions autorisées, exprimées en mètre NGF du point le plus haut de la construction, sont indiquées au plan de zonage.

Article UM 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et clôtures doivent prendre en compte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages ainsi que la conservation des perspectives urbaines.
Les ouvrages en élévation (pergola, tonnelle, etc.) devront recevoir une couverture végétale.
Les toitures-terrasses sont autorisées.
Les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit sont admis mais doivent tenir compte dans leur aspect et leur volume des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.
Les faces des terrains excavés ainsi que les soutènements nécessaires devront être revêtus de pierres naturelles du pays ou de végétation. Les blocs cyclopéens sont interdits.

Article UM 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet pour les automobiles :
- pour les logements locatifs sociaux : 1place par logement,
- pour les autres type de logements : 1,5 places de stationnement par logement.

Article UM 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sauf impossibilité technique, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts ou paysagers.

Les constructions ou parties de constructions en sous-sol débordant de l'emprise du bâtiment en superstructures devront avoir une couverture traitée en espace paysager, en espace vert ou en voirie (routière, desserte piétonne,..).

Les espaces verts ou paysagers de pleine terre doivent représenter au moins 45% de la surface du terrain.

Article UM 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UM 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UM 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone US

La zone US correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur de Saint-Roman, cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables. Les règles de l'OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone US sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article US 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le changement de destination des constructions existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article US2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Article US 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- les constructions à destination de commerce ou bureau liées aux activités balnéaires et sportives ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par l'OAP.

Article US 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte
Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article US 4 - Desserte par les réseaux

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Eaux usées
Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article US 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes ; des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre de leur entrée.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies.

Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades des bâtiments doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est possible :

- lorsque sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- pour les sous-sols.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4m au moins des limites séparatives.

Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article US 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article US 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article US 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Clôtures

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.
La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'llots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article US 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article US 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article US 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone UT

La zone UT correspond aux espaces essentiellement tournés vers des équipements touristiques et d'hébergement touristique.
Dans les secteurs de Saint-Roman et de Bellevue, cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles des OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

Elle se décline en 3 secteurs :
- un secteur UTa, relatif aux activités touristiques et balnéaires ;
- un secteur UTb, relatif aux activités touristiques et balnéaires à conforter dans les emprises existantes ;
- un secteur UTc, dédié à l'accueil d'hébergement hôtelier et aux résidences de tourisme.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UT sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UT 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
Dans les secteurs UTa, UTb et UTc :
- le changement de destination des constructions existantes existantes à usage hôtelier, de restauration et de résidence de tourisme ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UT2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article UT 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :
- les constructions à destination d'hébergement, de commerce ou de bureaux liées aux activités touristiques, balnéaires et sportives ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont liées aux activités admises dans la zone ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par l'OAP.

Article UT 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation dans les caniveaux ou réseaux d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 3 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article UT 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions à usage de stationnement peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes ; des pans coupés à 45° doivent être aménagés de part et d'autre de leur entrée.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol pourront être implantées jusqu'à 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins de l'alignement existant ou futur des voies.

Article UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades des bâtiments doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est possible :
- lorsque sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- pour les sous-sols.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4m au moins des limites séparatives.

Article UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article UT 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

Dans le secteur UTa :
Non réglementé.

Dans le secteur UTb :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans le secteur UTc :
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 30%.

Article UT 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :
- 7 mètres dans les secteurs UTa et UTb ;
- 9 mètres dans le secteur UTc.

La hauteur frontale ne peut excéder 11,25 mètres dans le secteur UTc.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UT 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Clôtures

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article UT 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre pour les hôtels 1 place par unité d'hébergement pour les résidences de tourisme	
2. Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
3. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/40m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher	
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Dispositions particulières
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UT 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

La surface de ces espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit ou autorisé.

Article UT 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UT 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UT 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone UV

La zone UV est un secteur à plan masse réservé aux activités hôtelières.
Les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques définissent l'emprise maximale constructible et les hauteurs maximales autorisées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UV sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article UV 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visés de l'article UV2 ;
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les carrières,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés de l'article UV2.

Article UV 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière :
- les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité, à condition d'être intégrés aux bâtiments principaux ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, restauration, salles de réception,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- le changement de destination des constructions existantes, dans la limite des occupations et utilisations du sol admises au présent article.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Article UV 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie automobile publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à la construction et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UV 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements. Il pourra être exigé des bacs de rétention des eaux pluviales.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UV 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation maximale figurés sur les documents graphiques.

Article UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation maximale figurés sur les documents graphiques.

Article UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Article UV 9 - Emprise au sol

L'emprise maximale est définie par les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

Article UV 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder la cote exprimée en mètre NGF définie sur les documents graphiques.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article UV 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages.

Façades
Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et des matériaux s'harmonisant avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
Sont interdites les imitations de matériaux et l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Clôtures
Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages et s'intégrer dans le traitement paysager de l'ensemble du projet. Elles seront constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive.

Article UV 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé pour les constructions à usage hôtelier 1 place de stationnement par chambre.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Article UV 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Préservation des arbres existants et obligation de planter :
- sauf impossibilité technique, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts.
- au moins 20% de la superficie totale de la zone UV doit être traité en espaces verts (aménagements paysagers, toitures végétalisées, etc).

Les aires de stationnement de plein air réalisées hors emprise des superstructures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 3 places de stationnement.

Article UV 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article UV 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UV 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AL

La zone AL recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et identifiés au titre des espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L.121-23 du Code de l'urbanisme).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article AL 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :
- toutes constructions à usage d'habitation ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Article AL 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées :
- La réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;
- Les aménagements légers définis au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Article AL 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée automobile ou piétonne, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Article AL 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.
Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques : Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions et seront traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 2 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article AL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées et des emprises publiques, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article AL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AL 9 - Emprise au sol

Rappel : les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.
L'emprise au sol est définie, le cas échéant, par les dispositions de l'article AL 2.

Article AL 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 5 mètres.
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article AL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les

ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Clôtures
Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Article AL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Article AL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AL 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Article AL 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AL 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

La zone N comprend également :
- un secteur Na accompagnant certains sites :
  - le sous-secteur Na1 assurant la préservation de patrimoines bâtis ;
  - le sous-secteur Na2 préservant le socle du Vieux Village ;
  - le sous-secteur Na3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - STECAL) réservé à un secteur d'équipement et au stationnement des caravanes pour les gens du voyage.
- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L.121-23 du Code de l'urbanisme) comprenant :
  - le sous-secteur NLa (parc du Vista) ;
- Un secteur Np, correspondant aux plages.

Sur le Domaine Public Maritime (DPM) rattaché à la commune de Roquebrune Cap Martin non délimité dans le présent PLU s'appliquent par défaut les règles de la zone NL.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :
- toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N et le secteur Na, sont autorisés sous conditions :
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement dès lors :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
  - qu'il est à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
  - qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- L'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;

- Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

Dans la zone N à l'exception de ses secteurs, sont également autorisés sous conditions :
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
    - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
    - que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
    - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250 m² (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
    - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
    - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

Dans le sous-secteur Na1, sont également autorisés sous conditions :
- L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les piscines non couvertes, annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, et à condition de ne pas être éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

Dans le sous-secteur Na2, sont également autorisés sous conditions :
- L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :
    - que les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ;
    - que l'emprise au sol en surface cumulée d'un ou plusieurs bâtiments créés n'excède pas 50 m² à compter de l'approbation du PLU ;
    - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du PLU (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
    - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 6 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du secteur et à condition de permettre un retour à l'état initial du site.

Dans le STECAL Na3, sont également autorisés sous conditions :
- Les occupations et utilisation du sol liées aux équipements existants,
- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur NL, au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
    - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur NLa ne sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les aménagements paysagers ;
- les aménagements légers et cheminements doux, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement de la zone (réseaux techniques…) et à la mise en sécurité face aux risques naturels.

Dans le secteur Np, ne sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, que :

- les constructions, installations et équipements précaires aisément démontables liés aux activités et aux loisirs de la mer. Les équipements et installations implantés doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel ;
- les aménagements légers rendus indispensables pour la sécurité et la navigation ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la protection, l'entretien du littoral et à la lutte anti-pollution (épis, digues…) ;
- les équipements publics d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire.

Seuls les installations sanitaires et les postes de sécurité peuvent donner lieu à des implantations fixes pour des raisons de sécurité.

Sur le DPM (hors plage) sur terre et en mer (sous-sol marin), ne sont autorisés que les équipements, infrastructures ou activités pour lesquels la proximité de la mer est indispensable.

En outre, il est rappelé que l'utilisation du DPM doit tenir compte de la vocation des zones concernées et celles des paysages terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques.

Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Desserte

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

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques : Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions et seront traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 2 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions à usage de stationnement.

Les piscines et les bassins d'agrément doivent être implantés à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les locaux techniques des piscines et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Na3, les installations devront respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est définie, le cas échéant, à l'article N2.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 3,50 mètres pour les annexes.
La hauteur des autres constructions est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Constructions
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Clôtures
Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Murs de soutènement
Les murs seront constitués ou parementés de pierre du pays ou enduits frotassé fin. Les enrochements cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement, sauf indications contraires.
Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes définies ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement.
Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.
Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 6 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

Article N 14- possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Article N 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexe n°1 : Extrait de la carte archéologique nationale

Service régional de l'archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base archéologique nationale Patriarche - Etat au 27/01/2015.

Sites archéologiques recensés

NB : Les numéros absents sur la carte correspondent aux entités archéologiques non localisées

N° de l'EA	Identification
06 104 0001	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / Grotte du Vallonet / Lascasa / occupation / Paléolithique ancien
06 104 0002	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / Mausolée de Lumone / Avenue Paul Doumer, avenue Bedoux / mausolée / Gallo-romain
06 104 0003	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / BON VOYAGE 1/GROTTE REPAIRE 1 / / grotte sépulcrale / Néolithique final - Age du bronze ancien
06 104 0004	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / BON VOYAGE 2/GROTTE REPAIRE 2 / / grotte sépulcrale / Néolithique final - Age du bronze final
06 104 0005	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / PUY RICARD / / habitat / Néolithique final
06 104 0006	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / Château des Grimaldi / Roquebrune / château fort / Moyen-âge
06 104 0007	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / LA PALMERAIE / / grotte sépulcrale / Age du bronze
06 104 0008	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / TOURRACA / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0009	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / CROS DU CASTEU / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0010	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / MONT GROS / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0011	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / MILO / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0013	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / AGERBOL/VAL FENOUIL / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0014	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / QUARTIER DE LA VEILLE/BESTAGNE / / Gallo-romain / inscription
06 104 0015	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / CHAPELLE SAINT-ROCH / / édifice fortifié, chapelle / Moyen-âge classique ?
06 104 0016	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / MONT RICARD/LA VEILLE / / borne miliaire / Gallo-romain
06 104 0017	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / PUY MENERGA / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0018	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / RUE PAUL-DOUMER / / occupation / Epoque indéterminée ?
06 104 0019	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / COL DE LA VEILLE / / voie / Gallo-romain
06 104 0020	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / P.T.T. / / sépulture / Epoque indéterminée
06 104 0021	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / PUY RICARD / / édifice fortifié / Néolithique final
06 104 0022	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / PUY RICARD / / enceinte / Age du bronze - Age du fer
06 104 0023	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / VIEUX VILLAGE / / village / Moyen-âge classique
06 104 0024	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / VIEUX VILLAGE / / église / Moyen-âge classique

N° de l'EA	Identification
06 104 0025	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / Eglise Sainte-Marguerite / / église / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine
06 104 0026	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / monastère Saint-Martin / Cap Martin / monastère / Moyen-âge
06 104 0027	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / villa E 1027 d'Eileen Gray / promenade Le Corbusier à Massolin / maison / Epoque contemporaine
06 104 0028	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / site corbuséen du Cap Martin / promenade Le Corbusier à Massolin / habitat groupé / Epoque contemporaine
06 104 0029	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / villa Cypris / avenue Douine / demeure / Epoque contemporaine
06 104 0030	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / villa Torre-Clementina / avenue Impératrice-Eugénie / demeure / Epoque contemporaine
06 104 0031	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN / Dolmen de l'Agerbol / / dolmen / Néolithique ?

Département des Alpes-Maritimes, commune de Roquebrune-Cap-Martin
Localisation des sites archéologiques recensés
Source Patriarche, état des connaissances au 27/01/2015
MENTON
ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
CAP MARTIN
MONTE-CARLO
Carnolès
Gorbio
Mont Agel
site archéologique
© IGN, SCAN25, échelle 1/25000e
Direction régionale des affaires culturelles
23 boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence
Tél. : (33) [0]4 42 16 19 00- Télécopie (33) [0]4 42 38 03 22- http://www.paca.culture.gouv.fr/

Annexe n°2 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.153-9 du Code de l'Urbanisme

Patrimoine bâti :

Description		
Numéro	*Identification :* Grand Hôtel du Cap Martin	
1	*Localisation :* 36,Avenue W.Churchill Parcelles : AB 65, 66, 67, 68,	
	Commentaire : Bâtiment monumental (ancien hôtel) construit par TERSLING en 1890	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Zamir	
2	*Localisation :* Cap Martin Parcelle : AB 144	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1897. Architecture style classique français	

Description

Numéro		
3	*Identification :* Villa Castel Fiorentino *Localisation :* 25, Avenue winston churchill Parcelle : AC 201 *Commentaire :* Villa remarquable	

Description

Numéro		
4	*Identification :* Villa Cyrnos *Localisation :* 1 Avenue Douine Parcelle : AC 242 *Commentaire :* Villa TERSLING construite en 1892. Architecture Belle-époque	

Description

Numéro		
5	*Identification :* Villa Trianon *Localisation :* Avenue Impératrice Eugénie Parcelle : AD 211 *Commentaire :* Villa TERSLING construite en 1893. Son architecture s'inspire du Petit Trianon de Versailles.	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Les Zoraides	
6	*Localisation :* Avenue centrale Parcelle : AC 209	
	Commentaire : Villa TERSLING	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Del Mar	
7	*Localisation :* Cap Martin Parcelle : AD 161	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1903, Architecture style classique et de grand luxe.	

Description		
Numéro	*Identification :* Château du Cap Martin	
8	*Localisation :* Sylvio de monleon Parcelle : AC 232	
	Commentaire : Château construit au 20eme siècle	

Description

Numéro	Identification :	
	Villa la Dragonniere	
9	*Localisation :* Avenue virginie heriot Parcelle : AD 206-88	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1892. Architecture type cottage anglo-normand	

Description

Numéro	Identification :	
	Villa Teba	
10	*Localisation :* Avenue virginie heriot Parcelle : AD 208	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1894	

Description

Numéro	Identification :	
	Villa St Tryphon	
11	*Localisation :* Avenue Douine Parcelle : AB141	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1895; Architecture proche de Palladio et du néoclassicisme	

Description

Numéro	Identification : Villa Serena	
12	Localisation : Avenue du semaphore Parcelle : AC 246 Commentaire : Villa TERSLING construite en1897. particularité mise en œuvre de manière moderne et presque rustique des pierres apparentes.	

Description

Numéro	Identification : Villa Sperenza	
13	Localisation : Avenue du semaphore Parcelles : AC 149-150 Commentaire : Villa TERSLING construite en 1897	

Description

Numéro	Identification : Villa les Hirondelles	
14	Localisation : Avenue du semaphore Parcelles : AB 117-116 Commentaire : Villa TERSLING construite en 1897	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Casa del Mare	
15	*Localisation :* Avenue le corbusier Parcelle : AO 570	-
	Commentaire : Villa d'exception en bord de mer	-

Description		
Numéro	*Identification :* Villa La Pausa	
16	*Localisation :* La Pausa Parcelle : AM 600	-
	Commentaire : Villa d'exception construite en 1928 imaginée, construite et décorée par Coco CHANEL	

Description		
Numéro	*Identification :* Chapelle de la Pausa	
17	*Localisation :* La Pausa Parcelle : AM300	
	Commentaire : Patrimoine religieux construit au 15eme	

Description

Numéro		
	Identification : Eglise Saint Joseph	
18	*Localisation :* Avenue Louis pasteur Parcelle : AI 326	
	Commentaire : Patrimoine religieux	

Description

Numéro		
	Identification : Villa Sud	
19	*Localisation :* Cap Martin Parcelle : AD 207	
	Commentaire : Villa TERSLING	

Description

Numéro		
	Identification : Villa la Vigie	
20	*Localisation :* Avenue Princesse Grace Parcelle : AV 235	
	Commentaire : Villa d'exception construite en 1902 par Sir William INGRAM, située dans un parc arboré, route de la Vigie	

Description

Numéro		
	Identification : Eglise Saint Roman	
21	*Localisation :* 2 avenue de France Parcelle : AV 168	
	Commentaire : Patrimoine religieux	

Description

Numéro		
	Identification : Eglise du Cap Martin	
22	*Localisation :* Avenue Paul Doumer Parcelle : AE 255	
	Commentaire : Patrimoine religieux d'architecture moderne	

Description

Numéro		
	Identification : Lavoir village	
23	*Localisation :* Parcelle : Domaine public	
	Commentaire : Ancien lavoir public	

Description

Numéro		
	Identification : Gare de Cabbé	
24	*Localisation :* Cabbé Parcelle : AO 435	
	Commentaire : Patrimoine bâti ferroviaire	

Description

Numéro		
	Identification : Nouveau cimetière village	
25	*Localisation :* 1er DFL Parcelle : AM 429	
	Commentaire : Cimetière en terrasse avec présence d'enfeux	

Description

Numéro		
	Identification : Eglise St Marguerite	
26	*Localisation :* Rue de l'église Parcelle : AP 285	
	Commentaire : Patrimoine religieux construit au 13eme	

Description

Numéro		
	Identification : Villa Style Mauresque (GRUNEWALD)	
27	*Localisation :* 1113 Avenue du Serret Parcelle : AR 348	
	Commentaire : Villa d'architecture atypique style Mauresque	

Description

Numéro		
	Identification : Chalet du pin	
28	*Localisation :* 38 avenue Paul Doumer Parcelle : AD 137	
	Commentaire : Villa remarquable à l'entrée du plateau du cap	

Description

Numéro		
	Identification : Immeuble Riva Bella	
29	*Localisation :* 27 avenue Paul Doumer Parcelle : AE 212	
	Commentaire : Ancien hôtel -architecture remarquable début 20eme	

Description

Numéro		
	Identification : Villa Egerton	
30	*Localisation :* 4 avenue Paul Doumer Parcelle : AN 403	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1900. Mise en situation de la pierre, traitée en bossage rustique	

Description

Numéro		
	Identification : Ouvrage de soutènement	
31	*Localisation :* Avenue de la Cote d'azur Parcelle : AO 77	
	Commentaire : Mur de soutènement en pierre agrémenté d'arcades, caractéristique des paysages de la Riviera	

Description

Numéro		
	Identification : Villa	
32	*Localisation :* 71 avenue de la Côte d'Azur Parcelle : AR 311	
	Commentaire : Villa remarquable, début du 20eme	

Description

Numéro		
	Identification : Villa la Pergola	
33	*Localisation :* 36 avenue de France Parcelle : av 226	
	Commentaire : Immeuble d'architecture remarquable début 20eme	

Description

Numéro		
	Identification : Villa l'Aiglon	
34	*Localisation :* 34 avenue varavilla Parcelle : av 94	
	Commentaire : Villa remarquable	

Description

Numéro		
	Identification : Chapelle de Bon voyage	
35	*Localisation :* Avenue notre dame de bon voyage Parcelle : as 38	
	Commentaire : Patrimoine religieux	

Description		
Numéro	*Identification :* Portique romain	
36	*Localisation :* Face 89 avenue winston churchill Parcelle : Domaine public	
	Commentaire : Vestige romain marquant l'entrée du Cap Martin	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Beryl	-
37	*Localisation :* 47 promenade robert Schuman Parcelle : AH 519	
	Commentaire : Immeuble d'architecture remarquable, début 20eme	

Description		
Numéro	*Identification :* Ancien lavoir	
38	*Localisation :* A coté du 115 rue antoine péglion Parcelle : AI 772	
	Commentaire : Ancien lavoir public	

Description

Numéro		
	Identification : Villa La Loggia	
39	*Localisation :* 23 Avenue Winston Churchill Parcelle : AC 247	
	Commentaire : Villa TERSLING construite en 1907. Elle est un témoignage précieux de l'art de l'architecte	

Description

Numéro		
	Identification : Fort du Cap Martin	
40	*Localisation :* Avenue Sylvio de Monleon/avenue Marie Henriette Parcelles : AH 396, 411	
	Commentaire : Ouvrage de la ligne maginot construit à partir de 1930	

Description

Numéro		
	Identification : Villa Cynthia	
41	*Localisation :* Avenue Impératrice Eugénie Parcelle : AD 212	
	Commentaire : Villa remarquable	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa La lygie	
42	*Localisation :* Avenue impératrice Eugénie Parcelle : AD 114	
	Commentaire : Villa remarquable	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa l'éclaircie	
43	*Localisation :* Avenue Impératrice Eugénie Parcelle : AD 210	
	Commentaire : Villa type classique	

Description		
Numéro	*Identification :* Villa Le verger	
44	*Localisation :* Avenue du sémaphore Parcelle : AC 234	
	Commentaire : villa remarquable	

Description

Numéro	Identification :	
	Le sémaphore	
45	*Localisation :* avenue du sémaphore Parcelle : AC 254	
	Commentaire : -	

Description

Numéro	Identification :	
	Villa Sous la Madone	
46	*Localisation :* 671 Avenue du Danemark Parcelle : Am 599	
	Commentaire : Villa remarquable	

Description

Numéro	Identification :	
	Eglise Saint Roch	
47	*Localisation :* Chemin de Menton Parcelle : AM 309	
	Commentaire : Patrimoine religieux	

Patrimoine naturel

Description		
Numéro	*Identification :* Olivier Millénaire	
1	*Localisation :* Chemin de Menton Parcelle : AM 75	

Description		
Numéro	*Identification :* Pin de Norfolk Araucaria excelsa	
2	*Localisation :* Val de gorbio Parcelle : BE 482	

Description

Numéro	Identification :	
3	*Localisation :* Cap Martin Parcelle : AD 181	

Description

Numéro	Identification :	
4	*Localisation :* Square du 8 mai 1945 Parcelle : Domaine public	

Description

Numéro	Identification :	
5	*Localisation :* 55 avenue Winston Churchill “stella maris” Parcelle : AB 134	

Description		
Numéro	*Identification :* Cyprés de lambert Cupressus macrocarpa	
6	*Localisation :* 55 avenue Winston Churchill “stella maris” Parcelle : AB 134	

Description		
Numéro	*Identification :* Cupressus macrocarpa	
7	*Localisation :* 61, avenue Winston Churchill Parcelle : AB 55	

Description		
Numéro	*Identification :* Araucaria heterophylla	
8	*Localisation :* 27 promenade du cap Parcelle : AH 196	

Description		
Numéro	*Identification :* Cèdre du Liban Cedrus libani	
9	*Localisation :* 38 avenue Paul Doumer Parcelle : AD 205	

Description		
Numéro	*Identification :* Brachychiton populneus	
10	*Localisation :* Avenue Winston Churchill« grand hôtel du cap » Parcelle : AB 70	

Description		
Numéro	*Identification :* 2 Magnoglia grandiflora	
11	*Localisation :* 32 avenue Varavilla Parcelle : AV 93	

Description		
Numéro	*Identification :* Alignement de pin, palmiers, cèdre	
12	*Localisation :* Entre 63b promenade Robert Schuman et pont de l'union	

Description		
Numéro	*Identification :* Olea europaea (olivier)	
13	*Localisation :* Place des deux frères	