

Département de la SAVOIE (73)
Commune de COGNIN

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)

REGLEMENT

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

DELIBERATIONS

Approbation : 03.10.2006
Modification simplifiée N°1 : 06.07.2010
Modification simplifiée n°2 : 04/01/2011
Modification N°1 : 03.04.2012
Modification N°2 : 03.12.2013
Modification simplifiée n°3 : 10.03.2015
Modification simplifiée n°4 : 27 septembre 2018

MODIFICATIONS

Date	Objet
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PHASES D'ETUDE

Date	Objet
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A.U.M. Architecture

68. Rue SOMMEILLER - 73000 CHAMBERY - Téléphone : 04.79.33.75.10 - Télécopie : 04.79.33.71.79

Modification N°1 : Les Pressés de la Cité

59 place des Martyrs – 38250 Villard de Lans – Tél : 04 76 95 58 82 – mail : jblancpc@club-internet.fr

Modification N°2 : Claire LUCAS urbaniste paysagiste / Programmes Urbains

68 rue Dacquin – 73 000 Chambéry – tel : 09 53 75 93 41

- TITRE I -

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de COGNIN.

Il est accompagné de :

- 1 plan au 1/ 1000è (n° 3.1.a)
- 1 plan de masse du lotissement "Les Hauts du Forézan" (n° 3.1.b).
- 2 plans du projet d'éco-quartier de Villeneuve : document graphique n°2 : « Emprises et alignements » et document graphique n°3 dénommé « plan masse des hauteurs maximum. »

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones, secteurs et sous-secteurs délimités et repérés aux documents graphiques.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur ces mêmes documents.

ARTICLE 3 – RISQUES D'INONDATION

Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral. Les dispositions prévues par ce plan, joint en annexe au PLU, sont applicables.

ARTICLE 4 – AXES BRUYANTS

L'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 a classé axes bruyants un certain nombre de voies qui traversent la commune.

Dans les bandes situées de part et d'autre de ces axes repérés au plan en annexe du P.L.U, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

- TITRE II -

Dispositions applicables

aux zones urbaines

"U"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones Ua

Les zones Ua sont des zones dans lesquelles les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère traditionnel des groupements anciens spécifiques de la commune tout en permettant leur développement.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles à vocation de commerces et de services, le long de la Route de Lyon est interdit. Le changement de destination "commerce en service, et réciproquement" est autorisé.
2. Les constructions et installations à vocation industrielle.
3. Les bâtiments d'élevage.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
5. Les dépôts de toute nature.
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
7. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe de l'habitation existante sur le même tènement.
8. Les habitations légères de loisirs

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Les établissements artisanaux et commerciaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage.

4. Protection du patrimoine architectural :
Dans toute la zone, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile au document graphique, la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions (murs de façade) devront s'implanter sur les alignements mentionnés aux documents graphiques.
2. En l'absence d'indications au plan, sauf pour les motifs relevant de la sécurité publique (visibilité, décharge de toiture, etc..), ou d'ordonnancement architectural, l'implantation des constructions nouvelles devra être fixée en fonction de l'alignement général des constructions existantes.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Construction principale :

1.1 Voies avec alignements mentionnés aux documents graphiques :

Sur une épaisseur de 10 m minimum mesurés depuis le domaine public, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre (limites aboutissant aux voies concernées par les alignements mentionnés à l'article Ua 6). L'ordre continu peut toutefois être interrompu afin de protéger un espace planté ou pour respecter ou améliorer le paysage urbain.

1.2 Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Annexes de l'habitation :

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantés :

- à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
- jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à l'égout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords compris).

3. Des dispositions différentes seront admises pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites.

4. Implantation par rapport aux cours d'eau (hors canal) :

Toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges des cours d'eau (non compris le canal).

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, jusqu'à l'égout principal de toiture (hors croupes, lucarnes, notamment) et à l'aplomb.
2. Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 12 mètres.
Pour les bâtiments pré-existants dépassant cette hauteur, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, l'excéder sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.
3. **Voies avec alignements mentionnés aux documents graphiques :**
 - 3.1 **Bâti existant :**
Le long de ces alignements, les hauteurs des constructions existantes seront maintenues. Il sera admis, en cas de démolition-reconstruction, une surélévation au maximum de 1 mètre pour obtenir un nombre entier d'étages droits.
 - 3.2 **Constructions neuves :**
Le long de ces alignements, la hauteur des constructions neuves n'excèdera pas celle du bâtiment contigu le plus haut. Il sera admis une tolérance de 1 mètre pour obtenir un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Bâtiments :**
 - 1.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés, qu'il s'agisse de construction neuve ou de restauration.
 - 1.2 Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que les imitations de matériaux.
 - 1.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
 - 1.4 Les bâtiments longeant la route de Lyon et ceux du quartier du Pont Vieux font l'objet d'une étude de couleur à laquelle il y aura lieu de se conformer selon une palette déposée en mairie.
 - 1.5 **Capteurs solaires :**
Dans le cas de toiture en pente, ils devront être intégrés dans le plan de la couverture.

2. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 1.50 mètre, celle du mur bahut 0.50 m de hauteur.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, pour permettre la visibilité, cette hauteur ne doit pas dépasser 0.80 m, haies vives comprises.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

Pour le stationnement des vélos :

1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,80 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

Pour toute opération à partir de 5 logements :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
- un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

2.2 Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

2.5 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

2.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100 m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m maximum de l'opération ;
 - soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées

4. En cas d'extension ou de réaménagement du bâti existant, seule la surface de plancher ajoutée doit justifier du respect des règles de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.
Pour les équipements publics, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.
2. En application de l'article L 123-1-5° du Code de l'Urbanisme, l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes est autorisée, nonobstant la règle fixée au §1 ci-dessus.

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ub

Les zones Ub recouvrent les quartiers d'habitations de forte densité ainsi que les équipements, activités et services qui les accompagnent.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles à vocation de commerces et de services, le long de la Route de Lyon est interdit. Le changement de destination "commerce en service, et réciproquement" est autorisé.
2. Les constructions et installations à vocation industrielle.
3. Les bâtiments d'élevage.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
5. Les dépôts de toute nature.
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
7. Les abris de jardins, garages et annexes isolés.
8. Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Les établissements artisanaux et commerciaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.

4. Protection du patrimoine architectural :

En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile au document graphique :

- la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1** Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4** Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5** Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment...).

2. Voiries :

- 2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules des services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1** Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2** Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions (murs de façade) devront s'implanter sur les alignements mentionnés aux documents graphiques.
2. En l'absence d'indications portées aux documents graphiques, le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
 - voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe
 - les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et 4 mètres des voies privées.
 - les constructions nouvelles sur une parcelle libre en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.
3. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Construction principale :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.
2. **Annexes de l'habitation :**

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantées :
 - à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
 - jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à l'égout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords compris).
3. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.
4. **Implantation par rapport aux cours d'eau (hors canal) :**

Toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges des cours d'eau (non compris le canal).
Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au point milieu de la façade aval jusqu'à l'égout principal de toiture.
2. Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 12 mètres.
Pour les bâtiments pré-existants dépassant cette hauteur, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, l'excéder sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.
3. Une tolérance de 1 mètre peut être accordée lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
4. La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3.50 m mesurée du faîtage au terrain naturel à son aplomb.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. **Bâtiments :**
 - 2.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.
 - 2.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - 2.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
 - 2.4 Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que les imitations de matériaux.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

- 2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

- Pour le stationnement des vélos :

- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,80 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

- Pour toute opération à partir de 5 logements :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
 - un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

- 2.2 Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

- 1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

- 2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

- 2.4 Pour les restaurants et les hôtels :

- 1 place pour 5 m² de salle de restaurant

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel

- Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

- 2.5 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

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

ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

Pour les équipements publics, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Uc

Les zones Uc recouvrent les parties de l'agglomération qui se sont développées à partir du centre ancien.

Ces zones comprennent des habitations sous forme de petits immeubles collectifs ainsi que les équipements, activités et services qui les accompagnent.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
2. Les dépôts de toute nature.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
4. Les abris de jardins, garages isolés et annexes isolées.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions et installations à vocation industrielle.
7. Les bâtiments d'élevage.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions (murs de façade) devront s'implanter sur les alignements mentionnés aux documents graphiques.
2. En l'absence d'indications portées aux documents graphiques, le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
 - voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe
 - les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et 4 mètres des voies privées.
 - les constructions nouvelles sur une parcelle libre en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.
3. Les débords de toiture, les balcons et les auvents, jusqu'à 1.20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments qui survolent le domaine public à une hauteur inférieure à 4.50 m.
4. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine,
 - les ouvrages enterrés (garages...) dépassant moins de 0.50 m du sol avant travaux qui pourront être implantés dans une bande de 5 mètres mesurés depuis le bord de la voie.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Construction principale :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.
2. **Annexes de l'habitation :**

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantées :

 - à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
 - jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à l'égout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords compris).
3. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

4. Implantation par rapport aux cours d'eau (hors canal) :

Toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 16 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel à leur aplomb.
2. Une tolérance de 1 mètre peut être accordée lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. **Bâtiments :**
 - 2.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.
 - 2.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - 2.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
 - 2.4 Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que les imitations de matériaux.

3. Aspect des façades et toitures :

Dans le cas de toitures traditionnelles à un ou plusieurs pans, les pentes des toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux abris dans le prolongement des habitations.

Les couvertures doivent être de couleur sombre : brun ou gris ardoise.

Capteurs solaires :

Dans le cas de toiture en pente, ils devront être intégrés dans le plan de la couverture.

4. Architecture innovante :

Dans le cas d'une conception architecturale de caractère contemporain, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

Pour le stationnement des vélos :

1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,80 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

Pour toute opération à partir de 5 logements :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
- un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

2.2 Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

2.5 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

2.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40, excepté en secteur Uc1 où il sera de 0.60.

Pour les équipements publics, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de faible densité ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Elles comprennent des secteurs mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
2. Les dépôts de toute nature.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
4. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe de l'habitation existante sur le même tènement.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions et installations à vocation industrielle et commerciale exceptées celles soumises aux conditions particulières de l'article 2.
7. Les bâtiments d'élevage.
8. Les nouvelles constructions à vocation artisanale qui ne constituent pas des extensions d'établissements existants.
9. Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles à vocation de commerces et de services est interdit. Le changement de destination "commerce en service, et réciproquement" est autorisé.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.

3. Les constructions à usage artisanal sont autorisées uniquement s'il s'agit d'une activité pré-existante qu'il est possible d'étendre.
4. Les constructions à usage de commerce sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 300 m² (centralité du quotidien de quartier définie par le DAC de Métropole Savoie).
5. Les installations classées ne sont admises que si elles ne comportent pas d'inconvénients pour l'environnement immédiat.
6. Protection du patrimoine architectural : En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile au document graphique :
 - la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.
 - les démolitions sont soumises au permis de démolir.
7. les constructions et aménagement devront être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent
8. L'urbanisation de l'îlot central identifié dans l'OAP du Maupas devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.

2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

4. Cas spécifique des secteurs :

4.1 Zone Ud de "Bas Villeneuve" :
Tout nouvel accès sur la RD 7 est interdit. La desserte de la zone s'inspirera de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

4.2 Zone Ud du "Maupas" :
Tout nouvel accès direct sur la RD 47 est interdit. La desserte de la zone s'inspirera de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
 - voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe pour tout bâtiment sauf dans le cas de voies en impasse et qui sont destinées à le rester. Dans ce cas, le recul ci-contre n'est pas applicable aux constructions annexes sans accès direct avec la voirie
 - les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et 4 mètres des voies privées
 - les constructions nouvelles sur une parcelle libre en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants
2. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.
3. En secteur Ud/pm, l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des périmètres constructibles définis au plan de masse (document graphique n°3.1.b).

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Construction principale :

- 1.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

En Ud1, en bordure des zones Ud, cette distance doit être au moins égale aux deux tiers de la hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

- 1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée dans deux cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

2. Annexes de l'habitation :

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantées :

- à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
- jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à l'égout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords compris).

En Ud2, la construction d'annexes séparées ou établies dans le prolongement des habitations existantes (abris de jardins, abri vélos...) peut être construite jusqu'en limite de propriété.

3. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

4. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

5. En secteur Ud/pm, l'extension des bâtiments est autorisée en cas de prolongement de façade existante. L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des périmètres constructibles définis au plan de masse (document graphique n° 3.1.b).

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ud/pm, l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des périmètres constructibles définis au plan de masse (document graphique n° 3.1.b).

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder une hauteur mesurée avant travaux depuis le terrain naturel :
 - jusqu'à l'égout principal de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère mesuré par rapport au terrain naturel à leur aplomb.
 - au point milieu de la façade aval.

Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 6 mètres en Ud, Ud2 et Ud/pm
- 9 mètres en Ud1,

Pour les bâtiments pré-existants dépassant les hauteurs ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, l'excéder sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

2. La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3.50 mètres mesurés du faîtage au terrain naturel à son aplomb, la hauteur au regard de la limite 2.50 mètres.
3. Les règles de limitation de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. **Bâtiments :**
 - 2.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.
 - 2.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - 2.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
 - 2.4 Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que les imitations de matériaux.
3. **Aspect des façades et toitures :**

Les toitures, lorsqu'il y en a, doivent comporter au minimum deux pans, et dans le cas de toitures traditionnelles, les pentes des toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %.

Ces deux règles ne s'appliquent pas aux annexes isolées et aux abris dans le prolongement des habitations.

Les couvertures doivent être de couleur sombre : brun ou gris ardoise.

Capteurs solaires :

Dans le cas de toiture en pente, ils devront être intégrés dans le plan de la couverture.
4. **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 1.50 m, celle du mur bahut 0.50 m.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, pour permettre la visibilité, cette hauteur ne doit pas dépasser 0.80 m, haies vives comprises.

5. Architecture innovante :

Dans le cas d'une conception architecturale de caractère contemporain, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour le stationnement des vélos :

1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,80 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

Pour toute opération à partir de 5 logements :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
- un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

2.2 Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

2.5 Pour les équipements publics :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

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

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS est fixé à 0,25, excepté :
 - en secteur Ud 1 où le COS est de 0.30,
 - en secteur Ud 2 où le COS est de 0.40,
 - pour les équipements publics, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.
2. En secteur Ud/pm, les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles Ud3 à Ud13.

CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones Ue

Les zones Ue correspondent à des zones d'activités ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf :
 - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain,
 - s'il est lié à une activité commerciale.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux autorisés en Ue 2.
6. Tout stockage non lié à l'activité.
7. Les bâtiments d'élevage.
8. Les commerces sauf ceux figurant dans l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'habitat est autorisé dans trois cas :
 - soit s'il s'agit d'un logement de fonction ne dépassant pas 30m² de SP. Celui-ci sera réalisé dans le volume de l'activité,
 - soit s'il est nécessaire et lié aux besoins d'un établissement à vocation sociale ou médico-sociale.
 - soit dans le secteur UEh, s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation existante à la date de l'approbation du PLU (le 03.10. 2006). Dans ce cas, l'extension de cette construction est autorisée à la condition qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher non renouvelable.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Le commerce et la vente des produits doivent être directement liés à l'activité artisanale, exercés dans le même volume et être minoritaires en surface.

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

2.1 Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention d'autorisation de rejet.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées en milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial où les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :

- routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
- voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe
- les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et 4 mètres des voies privées
- les constructions nouvelles sur une parcelle libre en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal du bâtiment, sauf dans le cas d'une implantation en limite de voie ou d'emprise publique où tout débord est interdit.

2. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
- l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
- la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5,4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons, oriels et pergolas.

2. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
- la construction simultanée de bâtiments jointifs et présentant une cohérence architecturale de part et d'autre d'une limite parcellaire interne à la zone Ue,
- les constructions qui viennent s'implanter en limite séparative interne à la zone Ue, à condition qu'au droit de la limite la hauteur ne dépasse pas 8 m de haut et une longueur hors tout de 16 m.

3. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.
2. Les règles de limitation de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. **Bâtiments :**
 - 2.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.
 - 2.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - 2.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
 - 2.4 Les couvertures doivent être de couleur sombre brun ou gris ardoise ou végétalisées ou d'aspect "grandes feuilles de métal" cuivre ou zinc.

3. Façades - matériaux

3.1 Les murs d'agglos de ciment doivent être enduits, la coloration des façades doit être précisée dans le permis de construire.

3.2 Toutes les façades doivent faire l'objet du même traitement architectural.

3.3 Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être de préférence intégrés à l'enveloppe des constructions.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 2.00 m, celle du mur bahut 0.50 m.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, la clôture devra être suffisamment ajourée pour permettre la visibilité.

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les stationnements des véhicules personnels et des véhicules liés à l'activité, camions, véhicules utilitaires... devront être assurés en dehors des voies publiques de desserte et des marges de reculs.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

2.2 Pour les constructions à usage commercial :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP.

2.5 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

2.6 Pour les foyers logements :

1 place pour véhicule automobile pour 3 chambres

2.7 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

2.8 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Pour le stationnement des vélos :

Il devra être prévu par établissement, un minimum de 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert extérieur avec un accès à niveau ou un pan incliné, comprenant un minimum de 3 emplacements avec une surface minimum de 1,80 m² par emplacement. Il doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

La superficie minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1,80 m.

Il est exigé 1 place pour 50m² de SP.

Les constructions accueillant du public devront disposer d'arceaux destinés aux visiteurs à proximité de leur entrée. Ces emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés. Ces espaces verts doivent représenter un minimum de 10% de la parcelle.
4. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être implantés à raison d'un arbre à haute tige ou de moyenne futaie par 100 m² de stationnement.
5. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ue 3 à Ue 13.

CHAPITRE VI - Dispositions applicables aux zones Uf

Les zones Uf sont des zones destinées à des équipements publics, des installations touristiques ou sportives, des équipements de loisirs et établissements scolaires.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les dépôts de toute nature.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement des espaces de loisirs.
4. Toutes constructions à usage d'habitation, excepté les hébergements liés aux équipements admis.
5. Les constructions et installations à vocation agricole, artisanale, commerciale et d'hébergements hôteliers, excepté celles admises en Uf2.
6. Les constructions et installations à vocation industrielle.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations à vocation agricole, artisanale, commerciale et d'hébergements hôteliers sont admis si elles sont liées à un service public ou d'intérêt général.
2. Les installations doivent correspondre à des activités admises dans la zone et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
3. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
4. Protection du patrimoine architectural :
En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile au document graphique :
 - la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.
 - les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile et au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Uf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions (murs de façade) devront s'implanter sur les alignements mentionnés aux documents graphiques.
2. En l'absence d'indications portées aux documents graphiques, le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
 - voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe
 - voies privées : 4 mètres par rapport au bord de la voie
3. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.
2. Des dispositions différentes seront admises pour :
 - la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.
 - la construction d'équipements publics pourront s'établir jusqu'en limite.

3. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2. Bâtiments :

2.1 Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.

2.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.

2.4 Les couvertures doivent être de couleur sombre brun ou gris ardoise ou végétalisées ou d'aspect "grandes feuilles de métal" cuivre ou zinc.

3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 2.00 m, celle du mur bahut 0.50 m.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, pour permettre la visibilité, cette hauteur ne doit pas dépasser 0.80 m, haies vives comprises.

ARTICLE Uf 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les logements :

- Pour les logements de fonction : 1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.
- Il n'est pas prévu de règles de stationnement pour les hébergements de type internat

2.2 Pour les restaurants :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

2.3 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

2.4 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uf 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.
2. Les surfaces terrassées et remodelées pour la construction, la réalisation des équipements sportifs doivent être réengazonnées. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés et toutes mesures doivent être prises pour leur protection en cours de chantier, à l'exception de ceux qui sont compris dans l'emprise d'un équipement ou d'une construction.
3. Les zones boisées existant en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Uf 3 à Uf 13.

CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Ug

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone Ug concerne un périmètre de plan masse.

Elle accueille en majeure partie des constructions d'habitations et leurs annexes, mais également l'ensemble des équipements et services d'accompagnement, ainsi qu'un certain nombre d'activités économiques non nuisantes intégrées aux espaces habités.

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire, vise les trois grands éléments qui composent l'espace urbain :

- **L'espace public**

Même si ce règlement n'a pas pour objet, ni la possibilité, de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public (rues, places, squares...), il s'attachera à ce que les éléments qui le déterminent (constructions et clôtures) contribuent, par leur nature et leur implantation, à améliorer sa lisibilité et ses qualités urbaines, notamment dans la recherche de solutions répondant aux principes du développement durable.

- **Les espaces privatifs**

De la même manière ce règlement s'attachera, par la nature et l'implantation des constructions et des clôtures, à conforter l'intimité et à permettre des usages plus diversifiés dans les espaces privatifs, afin qu'ils puissent répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants.

- **Le bâti**

Les constructions projetées de cette zone doivent être diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions elles contribuent à donner à ce quartier un caractère et une échelle qui doivent être respectés.

Ce règlement s'attachera donc à renforcer les qualités et l'attrait de la ville en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions. Celles-ci, en venant compléter le cadre urbain, devront en améliorer la qualité et préserver la jouissance, l'agrément et l'environnement des constructions voisines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol dépassant 2m non liés à une construction et à l'aménagement de la zone, et les exploitations de carrières.
- 2 – Les constructions et installations à vocation industrielle
- 3 - Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des commerces et services.
- 5 - Les dépôts de toute nature, de matériaux divers, de déchets et de vieux véhicules.
- 6 – Les piscines supérieures à 5 m².
- 7 - Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles à vocation de commerces et de services est interdit. Le changement de destination "commerce en service, et réciproquement" est autorisé.

Article Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** A condition de s'inscrire dans les emprises constructibles définies sur le document graphique n°2 : « Emprises et alignements » du PLU :
- Dans les emprises constructibles de type 1 toutes les occupations et utilisations du sol sont admises en respectant les conditions mentionnées aux alinéas suivants, sauf celles interdites à l'article Ug 1.
 - Dans les emprises constructibles de type 2 : toute création de surfaces constructibles est interdite à l'exception :
 - des accès aux surfaces créées dans la zone de type 1 du type : les auvents de protection des entrées, les cages d'escalier dissociées du corps principale de la construction, les ascenseurs, les rampes d'accès aux garages enterrés, ainsi que leurs couvertures partielles, les garages totalement enterrés. Les garages à voitures à niveau sont interdits.
 - les locaux techniques du type : les garages à vélos et les locaux de ramassage des ordures.
 - Dans les emprises constructibles de type 3 seuls les garages et stationnements sont admis à conditions qu'ils soient totalement enterrés et que l'altimétrie de la dalle haute permette de réaliser les aménagements publics (passages piétons, engazonnement).

Toutes nouvelles constructions qu'elles soient à usage d'habitation ou à usage tertiaire à condition de respecter la Réglementation Thermique en vigueur amélioré de 5% de la valeur finale.

Toutes nouvelles constructions ou nouvel aménagement, destinées à l'habitat à condition d'être compatible avec le programme de logements sociaux inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 : « des constructions », du PLU

Toutes les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances, supérieures à celle d'une habitation, pour le voisinage.

Toutes les constructions à usage de commerce, sous réserve que l'implantation respecte l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 : « des constructions », du PLU

annexé au règlement qui localise l'implantation commerciale et à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m² (centralité du quotidien de quartier en projet définie par le DAC de Métropole Savoie).

**2.2 En dehors des emprises constructibles définies sur le document graphique n°2 :
« Emprises et alignements » du PLU**

- sont autorisés les équipements à usage public de type vestiaire, garages à vélos, salle associative, kiosque, abri, buvette, bâtiment technique, transformateur ...

2.3 Les clôtures sont soumises à autorisation.

Pour les logements collectifs, le projet de clôture devra obligatoirement être intégré au dossier de demande de permis de construire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics, dont la collecte des déchets.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone Ug devront être aménagées de manière à être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 : « des voiries ».

Cheminements piétons/ Cycles

Tous les cheminements piétons et cycles devront être aménagés de manière à être compatibles au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 : « des voiries ».

Article Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental et au règlement de la communauté d'agglomération Chambéry Métropole.

Eaux Pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement:

- aménager un dispositif de rétention des eaux, à la parcelle. Cette rétention est au minimum de 40 litres par m² de surface imperméabilisée
- raccorder les surverses au réseau public de gestion des eaux de pluie validé par la communauté d'agglomération Chambéry Métropole.

Autre Réseaux :

L'enfouissement des lignes du réseau de télécommunications et d'électricité est obligatoire.

Article Ug 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article Ug 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées au présent article s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et servitudes de passage ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie au document graphique n°2 dénommé plan masse : « emprises et alignements » du PLU.

- Implantation par rapport aux voies privées et voies publiques :

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, coursives, volume en saillies, débords de toitures, au dessus du RC, inférieurs à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les ouvrages en retrait tels que les loggias, attiques, balcons, quelque soit leurs profondeurs, et les volumes en retrait, même au RC, inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

- Implantation par rapport aux emprises publiques autres que les voies :

Le nu de la façade à prendre en compte dans l'application du retrait est le contour extérieur du volume clos, couvert et chauffé.

Règles générales

Le document graphique n°2, plan masse : « emprises et alignements » du PLU, indique l'emprise constructible, et donc le recul exigé par rapport aux limites parcellaires. Dans le cas d'imposition d'un alignement, le plan indique le pourcentage de la façade devant être à l'alignement, à l'exception des façades dont le linéaire sur voie est inférieur ou égal à 14m.

Toutes les façades en vis-à-vis Nord ou Sud (même celles inférieures à 14m), devront respecter les règles suivantes : 80% au minimum de la façade du bâtiment projeté devra s'implanter au minimum à 23 m de la façade opposée et 20% au maximum de la façade du bâtiment projeté devra être implanté au minimum à 20 m de la façade opposée.

Cette règle ne s'applique pas aux façades pignons Est et Ouest, ainsi qu'aux équipements publics.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les ouvrages enterrés ou semi enterrés (+0,80m du sol fini au dessus du TN) ils pourront s'implanter sans contrainte sur l'ensemble de l'emprise de type 1.
- Pour les ouvrages semi enterrés qui pour des raisons d'adaptation à la pente dépasse la hauteur de 0,80m au dessus du TN.
-

Article Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La recherche d'une meilleure utilisation de la surface disponible de la parcelle, du tènement, et plus largement du territoire urbain, passe par l'établissement d'une plus grande continuité entre les constructions.

Règle générale

Sauf indications contraire inscrites sur le document graphique n°2 « Emprises et alignements » du PLU, la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives pour garantir la mitoyenneté avec chaque bâtiment voisin.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les ouvrages enterrés ou semi enterrés (+0,80m du sol fini au dessus du TN) ils pourront s'implanter sans contrainte sur l'ensemble de l'emprise de type 1.

Article Ug 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles.

Article Ug 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est définie au document graphique n°2 dénommé plan masse : « emprises et alignements » du PLU.

Article Ug10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est définie au document graphique n°3 dénommé plan « masse des hauteurs maximum. » du PLU, en appliquant une hauteur maximum de 3m par niveau.

Pour les bâtiments de R+4, le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux façades sur rue du niveau inférieur.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 qui, à l'exception des ascenseurs et escaliers, ne dépasseront pas 3m hors tout et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les terrains en pente forte, le niveau du sous sol partiellement enterré ne sera pas compté comme niveau.

Article Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR

11 .1 Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, le projet devra tenir compte des caractéristiques bioclimatiques du site :

- Pour profiter des apports solaires en hiver (orientation, prise en compte des ombres portées des bâtiments et des éléments naturels...)
- Pour se protéger des apports solaires en saison estivale (protection solaires, prise en compte des ombres portées des bâtiments et des éléments naturels...)
- Pour tenir compte des vents dominants notamment pour favoriser la ventilation naturelle des espaces.
- Pour avoir un projet en adéquation avec la pente du terrain
- Pour gérer ses eaux pluviales (rétention et récupération)

- Pour diminuer les besoins énergétiques du bâtiment (isolation, choix des toitures, production d'énergie renouvelable...)

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié du premier niveau en rapport avec l'espace public, ainsi que des derniers niveaux en rapport avec le ciel.

Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades cherchera à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Pour gérer les matériaux de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur, un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de façades et de matériaux édictés. Dans ce cas, la notice décrivant le projet de la demande de permis de construire, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

11.2.1 - Remblais et déblais :

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue aménagée.

Les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée) à la cote de la rue aménagée. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol.

11.2.2 – Toitures :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés. Pour les toitures à pente, ils suivront la pente de la toiture.

Les toitures terrasses permettant de faire de la rétention d'eau de pluie sont à privilégier.

Les terrasses sur garages enterrés seront végétalisées à 75% par un apport de terre d'au moins 50 cm (non compris drainage et protection d'étanchéité).

11.2.3 – Façades :

Plutôt qu'une recherche de continuité d'expression architecturale avec le bâti voisin, l'expression de la façade devra affirmer sa singularité en jouant sur les formes, matériaux et les couleurs, tout en restant dans la cohérence de l'expression de l'ensemble du quartier

Les pignons dégagé du vis-à-vis des cheminements piétons doivent être animés par des ouvertures

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Pour les bâtiments de R+4, le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux façades sur rue du niveau

inférieur.

11.2.4 – Clôtures :

Dans un souci d'harmonie, d'unité esthétique, de covisibilité espace public/espace privé et de solutions durables (DD), les clôtures en limite avec l'espace public et en limite séparative seront constituées:

- en limite avec l'espace public :

par des haies continues (ou ponctuellement discontinues de manière à obtenir des effets de transparences) composées de végétaux persistants et caducs, mélangés et adaptés aux tailles régulières (notamment aux hauteurs prévues ci-après), éventuellement renforcées ou armées par un grillage à large maille ou par de simples fils de fer non barbelés (placé sur l'axe de plantation afin de le dissimuler).

Les portails et portillons devront s'inscrire en continuité même si ceux-ci sont réalisés avec d'autres matériaux (métal par exemple) ou qu'ils soient équipés de dispositifs d'automatisation. A ce titre les fondations nécessaires sont tolérées.

- en limite séparative :

1) par des haies continues (ou ponctuellement discontinues de manière à obtenir des effets de transparences) composées de végétaux persistants et caducs, mélangés et adaptés aux tailles régulières (notamment aux hauteurs prévues ci-après), éventuellement renforcées ou armées par un grillage à large maille ou par de simples fils de fer non barbelés (dont le support est placé sur l'axe de plantation afin de le dissimuler).

2) par des structures pleines ou ajourées, de type bois brut non traité (de préférence sans traitement et peinture), du type poteaux et grillage non plastifié, brandes, bardages, planches, treillis, ganivelles... La recherche d'un dessin original sera particulièrement appréciée.

Les clôtures de type plastique (de type PVC), et mixte (muret et grillage), ne sont pas autorisées. Les solutions simples et durables (renouvelables), sans fondation, au faible bilan carbone seront recherchées.

Les portails et portillons devront s'inscrire en continuité même si ceux-ci sont réalisés avec d'autres matériaux (métal par exemple) ou qu'ils soient équipés de dispositifs d'automatisation. A ce titre les fondations nécessaires sont tolérées.

La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser :

- 1.m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public constitué par les cours urbaine (limite des zones de type 2 au document graphique n°2 « Emprises et alignements » du PLU)
- 1.50m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public dans les autres cas
- sur une profondeur de 3m à partir de la façade, à 2m depuis le niveau du sol fini sur limite séparative, à 1,50m dans les autres cas.

11.2.5 – Locaux techniques, abris vélos, conteneurs enterrés :

L'implantation des annexes sont définies par le document graphique n°2, dénommé plan masse : « Emprises et alignements » du PLU.

11.2.6 - Abris de jardin :

L'intégration des abris de jardins individuels au bâti principal est obligatoire.

11.2.7 Divers :

Les appareils de télécommunication (paraboles, antennes) sont admis sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont admis sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article Ug 12 : STATIONNEMENT

Véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Ils sont situés en sous sol ou semi enterrés

Toutefois pour des raisons d'adaptation à la pente, ou d'opération de faible importance engendrant la création d'un nombre restreint de stationnement, des dispositifs différents, notamment en RC, peuvent être acceptés.

Les dispositions, ci-après, ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Règles générales :

- 1 emplacement par tranche entamée de 90 m² de SP avec un minimum d'une place par logement,
- 1 emplacement minimum tous les 40m² de SP pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 emplacement minimum tous les 40m² de SP pour les constructions à usage de commerces,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- A rechercher ces emplacements par une concession dans un parc public de stationnement.
- A verser la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Vélos

Pour toute construction nouvelle de logements, de commerces et de bureaux, la création d'un ou plusieurs espaces de stationnement avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec une surface minimum de 3 m² par tranche de 80 m² de SP.

Ce local sera construit soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée (<50m), près d'un lieu de passage, en extérieur, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence, à claire voie ou munie d'une large baie de façon à ce qu'il soit possible de voir les personnes présentes à l'intérieur.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter le passage des cycles par le hall.

Il sera équipé d'arceaux ou de tout autre équipement permettant d'attacher le cadre à un point fixe.

Les rateliers de type pinces roues sont à exclure. Le local devra également permettre le stationnement de remorques pour enfants.

Chaque unité sera équipée de prises électriques pour la recharge de vélos à assistance électrique.

Article Ug 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres (non bâtis) devront être aménagés selon les prescriptions et recommandations définies et énoncées dans le cadre du projet de l'EcoQuartier. Ces aménagements répondront aux principes du développement durable, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la réduction des pics thermiques, l'entretien des espaces paysagers, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie. Les recommandations concernant les plantations sont décrites et précisées dans le cahier des charges.

Pour améliorer l'intégration des garages enterrés à leur environnement, 75% des terrasses sur garages enterrés devront être obligatoirement végétalisées par un apport de terre d'au moins 50 cm (non compris drainage et protection d'étanchéité) pour les raccorder au terrain en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles Ug 3 à Ug 13.

Le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S Mini) est fixé à 0,80, en application de la loi Engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II du 11 mai 2010. Cette règle s'applique uniquement pour les constructions dans l'emprise constructible de type 1, et elle ne s'applique pas aux équipements publics et aux bâtiments d'activités.

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Um

Les zones Um recouvrent les parties de l'agglomération qui disposent d'une mixité de fonctions : habitat et activités.

Ces zones comprennent de l'habitation de faible densité ou des habitations sous forme de petits immeubles collectifs, des activités artisanales et/ou commerciales, ainsi que les équipements, activités et services qui les accompagnent.

ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le changement de destination des activités artisanales et des bureaux.
2. Les constructions et installations à vocation industrielle.
3. Les bâtiments d'élevage.
4. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
5. Les dépôts de toute nature.
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
7. Les abris de jardins, garages isolés et annexes isolées.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. Les commerces, sauf ceux figurant dans l'article 2.

ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour le voisinage.
4. Le commerce et la vente des produits doivent être directement liés à l'activité artisanale, exercés dans le même volume et être minoritaires en surface. Les restaurants sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas entraîner d'incommodité pour le voisinage.

ARTICLE Um 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

ARTICLE Um 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et conformément à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

ARTICLE Um 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales : 14 mètres par rapport à l'axe
 - voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe
 - les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et 4 mètres des voies privées.
 - les constructions nouvelles sur une parcelle libre en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.
2. Les débords de toiture, les balcons et les auvents, jusqu'à 1.20 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments qui survolent le domaine public à une hauteur inférieure à 4.50 m.

3. Des dispositions différentes seront admises pour :
- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie,
 - l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
 - la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine,
 - en Um/c, les ouvrages enterrés (garages...) dépassant moins de 0.50 m du sol avant travaux qui pourront être implantés dans une bande de 5 mètres mesurés depuis le bord de la voie.

ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Construction principale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

2. Annexes de l'habitation :

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantées :

- à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
- jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à l'égout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords compris).

3. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
- l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
- la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

4. Implantation par rapport aux cours d'eau (hors canal) :

Toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur Um/c :

- 1.1** Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 16 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel à leur aplomb.
- 1.2** Une tolérance de 1 mètre peut être accordée lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

2. En secteur Um/d :

- 2.1** Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder une hauteur de 6 mètres mesurée avant travaux :
 - jusqu'à l'égout principal de toiture
 - au point milieu de la façade aval.

Pour les bâtiments pré-existants dépassant les hauteurs ci-dessus, les extensions et agrandissements pourront, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère, l'excéder sans dépasser les hauteurs constatées desdits bâtiments.

- 2.2** La hauteur des annexes de l'habitation séparées de celle-ci ne doit pas excéder 3.50 mètres à mesurés du faîtage au terrain naturel à son aplomb.
La hauteur au regard de la limite 2.50 mètres.

ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1.** Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2. Bâtiments :

- 2.1** Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif notamment en ce qui concerne les proportions, les toitures, l'aspect des matériaux employés.
- 2.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2.3** Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.
- 2.4** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que les imitations de matériaux.

3. Aspect des façades et toitures :

-En Um/c, dans le cas de toitures traditionnelles à un ou plusieurs pans, les pentes des toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux abris dans le prolongement des habitations.

- En Um/d, les toitures, lorsqu'il y en a, doivent comporter au minimum deux pans, et dans le cas de toitures traditionnelles, les pentes des toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %.
Ces deux règles ne s'appliquent pas aux annexes et aux abris dans le prolongement des habitations.

- Les couvertures doivent être de couleur sombre : brun ou gris ardoise.

- Capteurs solaires :

Dans le cas de toiture en pente, ils devront être intégrés dans le plan de la couverture.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elle doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 1.50 m, celle du mur bahut 0.50 m.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, pour permettre la visibilité, cette hauteur ne doit pas dépasser 0.80 m, haies vives comprises.

5. Architecture innovante :

Dans le cas d'une conception architecturale de caractère contemporain, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Um 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

Pour les résidences étudiantes :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 2 logements.

Pour le stationnement des vélos :

1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
- un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

2.2 Pour les constructions à usage commercial :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les établissements artisanaux et leurs entrepôts :

1 place pour 40 m² de SP.

2.5 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

2.6 Pour les résidences hôtelières

1 place par logement

2.7 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

2.8 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Um 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.
4. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 0,40 en Um/c
 - 0.25 en Um/d
 - 0.80 pour les équipements publics
2. Il n'est pas prévu de coefficient d'occupation des sols pour les activités artisanales et les bureaux.

- TITRE III -

Dispositions applicables aux zones agricoles

"A"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones A

Les zones A sont des zones correspondant à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions non liées à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les habitations indispensables à l'exploitation agricole sont admises à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment de l'activité ou qu'il se situe à une distance de 10 mètres maximum.
- Les gîtes ruraux et fermes auberges ou les annexes touristiques des exploitations agricoles sont admis à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants.

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

L'article R.111.4 du Code de l'urbanisme est applicable.

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

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées :

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est notamment conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires (carte d'aptitude des sols).

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :

- routes départementales (mesurées à l'axe) :
 - . 14 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 %
 - . 10 mètres si cette pente est égale ou supérieure à 20 %
- autres voies publiques (mesurées depuis la limite du domaine public) : 6 mètres

- voies privées : 4 mètres mesurés depuis la limite d'emprise de la voie.
- 2. Les débords de toiture, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.
- 3. Des dispositions différentes seront admises pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
- l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
- la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

3. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme est applicable.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.
Les couvertures seront de teinte gris ardoise.
4. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.
2. Les abords des bâtiments agricoles fonctionnels et les espaces de stockage seront paysagés par bouquets d'arbres à haute tige d'essence locale (bouleaux, hêtres, frênes, etc...).
3. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

- TITRE IV -

Dispositions applicables

aux zones à urbaniser

"Aud1"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU d1

Les zones AU d1 sont des zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Ce sont des zones à la périphérie immédiate desquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles comprennent des secteurs mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE AUd1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
2. Les dépôts de toute nature.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
4. Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe de l'habitation existante sur le même tènement.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les constructions et installations à vocation industrielle, commerciale, agricole et artisanale.

ARTICLE AUd1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Chacune des zones sera ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).
2. Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation ou aux besoins des constructions existantes.
3. L'intervention sur les constructions existantes est possible sous condition de ne pas les étendre de plus de 20 % de la SP existante, une seule fois.

4. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.
5. Les constructions autorisées ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.

ARTICLE AUd1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1 Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.
- 1.4 Les accès directs aux voies ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
- 1.5 Toutefois, dans les secteurs agglomérés, des adaptations pourront être admises si la voie peut présenter un caractère de voie urbaine, c'est-à-dire si des dispositions existent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (circulation piétonne, éclairage, limitation de vitesse notamment).

2. Voiries :

- 2.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.

4. Cas spécifique des secteurs :

Seront imposés :

AUd1 de La Thiollière :

- . un accès groupé aux emplacements indiqués sur les orientations d'aménagement et le plan de zonage.

ARTICLE AUd1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordées au réseau pluvial et unitaire d'assainissement des espaces publics. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou si les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En ce qui concerne :

AUd1 de La Thiollière :

La gestion des eaux pluviales devra être résolue globalement avec infiltration ou rétention sur le terrain

3. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE AUd1 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE AUd1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées avec un recul de :
 - 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques,
 - 14 m par rapport à l'axe des routes départementales.
2. Des dispositions différentes seront admises pour la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

ARTICLE AUd1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Constructions existantes :

1.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction existante au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.

1.2 Toutefois, la construction en limite est autorisée dans deux cas :

- en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
- en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

2. Annexe des habitations existantes :

Les annexes séparées ou les locaux annexes établis dans le prolongement des habitations existantes sont implantées :

- soit à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur au regard de la limite,
- soit jusqu'en limite de propriété sous réserve que la hauteur à légout n'excède pas 2.50 m et leur longueur de façade 10 mètres (débords inclus).

3. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
- l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,

- la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

4. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE AUd1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE AUd1 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE AUd1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximum d'une construction nouvelle ne doit pas excéder, pour le volume principal, 9 mètres à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère mesurés par rapport au terrain naturel à leur aplomb.

ARTICLE AUd1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2. Bâtiments :

2.1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2 Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel avec un minimum de mouvement de terre.

3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elle doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 1.50 m, celle du mur bahut 0.50 m.

Dans les virages ou aux croisements de voiries, pour permettre la visibilité, cette hauteur ne doit pas dépasser 0.80 m, haies vives comprises.

ARTICLE AUd1 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les vélos est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

2. Il est exigé :

2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 40m² de SP, avec un minimum de 2 places par logement pour les logements de plus de 25m² de SP.

Pour le stationnement des vélos :

1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos, couvert et ajouré extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,80 m² par tranche de 65 m² de SP, des éléments fixes pour l'attache des cadres et une alimentation électrique.

Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots :

- dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², respectant les prescriptions ci-dessus ;
- un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

2.2 Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 15m² de SP.

2.3 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour véhicule automobile par tranche de 25m² de SP.

2.4 Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 5 m² de salle de restaurant

1 place pour 1 chambre d'hôtel

Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants.

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

ARTICLE AUd1 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les zones boisées existantes en bordure de l'Hyères et du Forézan doivent être conservées.

2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.

ARTICLE AUd1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.

Pour les équipements publics, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

- TITRE V -

Dispositions applicables

aux zones naturelles

"N"

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones N

Les zones N correspondent à des zones naturelles et forestières, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent des secteurs mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les établissements hôteliers.
2. Les constructions et installations à vocation industrielle, de bureaux et d'entrepôts.
3. Les constructions et installations à vocation agricole, artisanale et commerciale, excepté celles admises en N2 (secteur Nf).
4. Les habitations autres que celles admises à l'article N2 (secteur Nu).
5. Le stationnement des caravanes et des camping-cars.
6. Les dépôts de toute nature.
7. Les abris de jardins, garages et annexes isolés, sauf en Nf.
8. Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner aucune incommodité pour le voisinage.

2. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ni compromettre la stabilité des sols.
3. En secteur Nu :
 - les habitations ne sont admises que si elles sont aménagées dans le volume d'une construction existante,
 - les extensions des constructions sont limitées à 20 % de l'emprise au sol existante,
 - les constructions à vocation agricole ne sont admises que s'il s'agit de constructions nécessaires à une exploitation agricole existante.
4. En secteur Nf : les constructions et installations à vocation agricole, artisanale et commerciale ne sont admises que si elles sont liées à un service public ou d'intérêt général ou à une activité d'animation liée au caractère naturel du secteur.
5. Protection du patrimoine architectural :

En ce qui concerne les constructions identifiées par une étoile au document graphique :

 - la démolition totale est interdite. La démolition partielle peut être autorisée uniquement si elle a pour objectif d'améliorer l'aspect de la construction.
 - les démolitions sont soumises au permis de démolir.
6. Protection des boisements identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

L'équilibre écologique des zones identifiées doit être préservé.
L'entretien normal de ces espaces est autorisé.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R.111.4 du Code de l'urbanisme est applicable.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées :

Dans les secteurs d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs d'assainissement autonome :

Il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est notamment conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires (carte d'aptitude des sols).

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, câble :

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul est fixé comme suit :
 - routes départementales (mesurées à l'axe) :
 - . 14 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 %
 - . 10 mètres si cette pente est égale ou supérieure à 20 %
 - autres voies publiques (mesurées depuis la limite du domaine public) : 6 mètres
 - voies privées : 4 mètres mesurés depuis la limite d'emprise de la voie.
2. Les débords de toiture, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.
3. Des dispositions différentes seront admises pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites :

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Des dispositions différentes seront admises pour :

- la construction d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate des limites,
- l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas ces règles sous réserve que cette extension n'aggrave pas le recul du mur de façade le plus proche de la limite,
- la réhabilitation d'un bâtiment existant ou sa reconstruction dans son volume d'origine.

3. Implantation par rapport aux cours d'eau :

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesuré au sommet des berges.

Les dépassements de toiture de 1 mètre maximum seront tolérés dans la marge d'isolement.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règle particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas :

- d'aménagement dans le volume : l'emprise au sol n'est pas réglementée,
- d'extension des constructions existantes : elle ne doit pas dépasser 20 % de l'assiette au sol du bâtiment existant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Intervention sur les bâtiments existants :

Les extensions ne pourront dépasser la hauteur du volume existant

2. Constructions neuves :

La hauteur ne dépassera pas 6 mètres à l'égout de toiture, mesurés depuis le terrain naturel, à l'aplomb.

3. Les règles de limitation de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme est applicable.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou en bois naturel.
Les couvertures seront de teinte gris ardoise.
4. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocages...) doivent être préservés.
2. Les espèces d'arbres et d'arbustes seront locales.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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