



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE

SAINT-MANDRIER-SUR-MER

MODIFICATION N°6 DU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Règlement

d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la Modification n°6 du Plan
d'Occupation des Sols de Saint-Mandrier-sur-Mer

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20/11/1992
Modification n°1 du POS approuvée le 30/06/1993
Modification n°2 du POS approuvée le 23/09/1994
Modification n°3 du POS approuvée le 07/11/1997
Modification n°4 du POS approuvée le 23/09/2011
Modification n°5 du POS approuvée le 25/03/2013

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES



Le règlement est établi conformément à l'article R.123-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mandrier.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4., L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-4 R.111-3-2, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créés en application de législation particulière et qui sont reportées sur les documents correspondants (annexes 4 C et suivantes).

3 – Les périmètres « sensibles » définis en application de l'article R.142-2 du code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire (Arrêté ministériel du 24 Novembre 1975).

Eventuellement, tous périmètres visés à l'article R.123-19.

4 - La loi N° 86-2 du 3/01/1986 relative à l'aménagement et à la protection et à la mise en valeur du littoral et notamment son décret d'application n°89-694 du 20 septembre 1989.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (POS) est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1°) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a) La zone IUA délimitée par un tireté et repérée par l'indice IUA au plan
- b) La zone IIUA délimitée par un tireté et repérée par l'indice IIUA au plan
- c) La zone IIIUA délimitée par un tireté et repérée par l'indice IIIUA au plan
- d) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa
- e) La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan
- f) La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend un secteur UDa et un secteur UDb
- g) La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend un secteur UEb
- h) La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan. Elle comprend un secteur UFa.
- i) La zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan.
- j) La zone UH délimitée par un tireté et repérée par l'indice UH au plan. Elle comprend un secteur UHa.
- k) La zone UI délimitée par un tireté et repérée par l'indice UI au plan. Elle comprend des secteurs UI1, UI2 et UI3.
- l) La zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan

2°) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice NA au plan. Elle comprend les secteurs NAa1, NAa2, NAb, NAc et NA1
- b) La zone NC délimitée par un tireté et repérée par l'indice NC au plan
- c) La zone ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice ND au plan. Elle comprend un secteur NDa délimité par un tireté et repéré par l'indice NDa au plan.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures ne concernent pas les articles 4 (desserte par les réseaux), 5 (superficie des terrains), 9 (emprise au sol), 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations). Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de construire.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les inventeurs doivent obligatoirement prendre contact avec la Direction des Antiquités de PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (21/23 Bd du Roi René - 13 617 AIX EN PROVENCE principal CEDEX (Tél. 42.27.98.40 - poste 315) dans le cas où des vestiges archéologiques seraient mis à jour durant les travaux.

ARTICLE 6 – TERRAINS MILITAIRES

En application de l'article 26 de la loi du 83.8 du 7 janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent Plan d'Occupation des Sols, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, est autorisée sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et leur gardiennage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE IUA



CARACTERE DE LA ZONE IUA

Il s'agit d'une zone correspondant au bâti ancien autour du port dont il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture afin de maintenir son image.

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

ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- b) Les installations et travaux divers autorisés au 2 et 3 sont soumis à autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions des constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) L'affectation des constructions existantes à usage d'habitation, à usage hôtelier, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements collectifs scolaires, sociaux, sanitaires et culturels.
- b) Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3
- c) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.422-2 du code de l'urbanisme
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les clôtures
- f) La reconstruction après démolition des constructions existantes conformément à l'article L.123-1-10 du code de l'urbanisme sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.
- g) En façade sur le port, la construction sur un espace vide dans l'ordonnancement d'un ensemble cohérent de constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

- h) L'extension des équipements publics de superstructure existant à la date de publication du POS
- i) L'extension mesurée, en façade arrière, des constructions principales à usage d'habitation existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

3 – Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 au regard desquels cette voie est classée en type I
- d) La reconstruction après démolition des constructions existantes visées à l'article IUA1 paragraphe 2.f à condition :
 - Pour les constructions existantes visées à l'article IUA10 paragraphes 2a et b de respecter la hauteur absolue fixée dans cet article
 - Pour les autres constructions existantes de préserver à l'identique l'ordonnancement et l'architecture (hauteur, ouvertures, modénatures etc, existantes) initiales du bâti.
- e) Lorsqu'en façade sur le port, dans l'ordonnancement d'un ensemble cohérent de constructions existantes, il existe un espace vide ayant une largeur peu importante résultant d'un terrain ou d'une partie de terrain bordé ou non par une ruelle perpendiculaire au quai, non bâti ou supportant un bâti à usage autre que l'habitation, voué à la démolition et composé seulement d'un rez-de-chaussée, la construction sur cet espace vide dans le respect de l'ordonnancement et de l'architecture reconnus des constructions existantes l'encadrant (hauteur, ouvertures, modénatures, etc.) d'une part, et des différentes règles du présent règlement de la zone IUA d'autre part, peut être admise.

- f) L'extension mesurée, en façade arrière, des constructions principales à usage d'habitation existantes, peut être admise, lorsqu'elle répond à un besoin d'espaces ou de locaux annexes (terrasse, remise, cellier...) ou d'amélioration des conditions sanitaires de l'habitation dans le respect des différentes règles la concernant, du présent règlement de la zone IUA.
- g) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE IUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IUA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Aucune voie privée ou publique ouverte aux véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée.

ARTICLE IUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement des services des eaux.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE IUA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

2 – la construction sur l'espace vide visé à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, doit être réalisée en tenant compte de l'alignement du nu des façades résultant de l'implantation des constructions existantes l'encadrant.

Cet alignement peut se trouver soit à l'alignement des voies soit en léger retrait.

3.- L'extension mesurée visée à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, lorsqu'elle est confrontée à une voie perpendiculaire au quai, peut être implantée à l'alignement de celle-ci.

Si l'implantation choisie est en retrait de cet alignement, alors un côté de l'extension doit être implantée en limite séparative latérale.

ARTICLE IUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux limites séparatives.

2 – la construction sur l'espace vide visé à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, doit être réalisée d'une limite séparative latérale à l'autre.

3.- L'extension mesurée visée à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3 doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette extension est implantée à l'alignement d'une voie perpendiculaire au quai.

La marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles ne doit pas être inférieure à 2m.

ARTICLE IUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 – La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation sur une même propriété.
- 2 – Sans objet en ce qui concerne la construction sur l'espace vide visé à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3.
- 3.- L'extension mesurée visée à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3 doit être en continuité avec la construction principale à usage d'habitation existante.

ARTICLE IUA9 - EMPRISE AU SOL

- 1.- La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes doit se faire dans le respect de leur ancienne emprise.
- 2.- Sans objet en ce qui concerne la construction sur l'espace vide visé à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3.
- 3.- L'emprise au sol de l'extension mesurée, visée à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, est limitée à 15% de l'emprise au sol déjà consommée par la construction principale à usage d'habitation existante.

ARTICLE IUA10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère à partir du sol naturel.

La hauteur ainsi mesurée ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

a) la hauteur des constructions réaménagées ou reconstruites ne peut supérieure à la hauteur initiale de la construction existante.

Toutefois :

- 1) Dans le cadre de reconstruction après démolition de constructions dont la hauteur est égale ou supérieure à R+3, la hauteur de la nouvelle construction ne peut dépasser R+2.
- 2) Dans le cadre de reconstruction après démolition de constructions dont la hauteur est égale à un rez-de-chaussée, la hauteur de la nouvelle construction ne peut excéder celle de la construction contiguë la moins élevée sans pouvoir excéder R+2. Les machineries d'ascenseurs ne doivent en aucun cas dépasser les toits.
- 3) Dans le cas de la construction sur l'espace vide visé à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, la hauteur de la nouvelle construction ne peut excéder la hauteur de la construction la moins élevée sans pouvoir excéder R+2.
- 4) La hauteur des extensions mesurées visées à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3 exprimée en nombre de niveaux ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation concernée, diminuée d'un niveau, sans pouvoir excéder R+1.

ARTICLE IUA11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

(Cf : recommandations architecturales figurant en annexe)

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

1.- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les couvertures en terrasse sont interdites. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%.

2.- Pour les extensions mesurées visées à l'article IUA1 paragraphes 2 et 3, les toitures terrasses sont admises, lorsque la terrasse est accessible à partir de l'habitation et correspond à un espace de vie lié à l'habitation.

b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une génoise deux rangs.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdits, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

Les couleurs des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone qui sont verticales.

c) Les menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » en bois ou aluminium. Toutefois, pour les constructions à usage commercial, d'autres matériaux peuvent être autorisés.

d) Balcons et loggias

Ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à ceux de la zone avec le souci de maintenir une verticalité déjà affirmée par les ouvertures visées au b) ci-dessus.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE IUA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1.- Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70m² de surface de plancher hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140m² de surface de plancher hors œuvre.

c) pour les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services et de bureau :

1 place par 40m² de surface de plancher hors œuvre.

d) pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE IUA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

2 – Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application stricte des règles IUA3 à IUA13 ci-dessus.

ARTICLE IUA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE IIUA



CARACTERE DE LA ZONE IIUA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural.

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

ARTICLE IIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- b) Les installations et travaux divers autorisés au 2 et 3 sont soumis à autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions des constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces, de bureaux et de services, d'équipements collectifs scolaires, sociaux, sanitaires et culturels et culturels.
- b) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- d) Les clôtures

3 – Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'

- b) elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983
- e) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE IIUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIUA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ou publique ouverte aux véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE IIUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement des services des eaux.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE IIUA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE IIUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes. Toutefois, les nouvelles façades ne peuvent pas être implantées à moins d'1,50m de l'alignement de la voie de front de mer et des quais à plus de 3 mètres de cet alignement.

Si les façades ne sont pas sur un même plan, la construction doit s'aligner sur la façade la moins en retrait de l'alignement des voies.

2.- Pour les autres voies, une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE IIUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- Dans une bande de 15m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

2.- Au-delà de la bande de 15m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15m, les bâtiments peuvent :

- a) Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur en tous points du bâtiment n'excède pas 3,20m.
- b) Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments, balcons compris, au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE IIUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE IIUA9 - EMPRISE AU SOL

1.- Dans la bande de 15m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

2.- Au-delà de la bande de 15m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 15m, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain restant à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

ARTICLE IIUA10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère à partir du sol naturel.

La hauteur ainsi mesurée ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit en aucun cas dépasser 9m et sans que le nombre de niveau soit supérieur à 3 (R+2). Un dépassement d'1 mètre peut être admis si la hauteur d'une des constructions mitoyennes est plus élevée.

ARTICLE IIUA11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les couvertures en terrasse sont interdites. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%.

b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une génoise deux rangs.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

Les couleurs des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone qui sont verticales.

c) Les menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » en bois ou aluminium. Toutefois, pour les constructions à usage commercial, d'autres matériaux peuvent être autorisés.

d) Les balcons

Ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à ceux de la zone.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol. Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE IIUA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1.- Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70m² de surface de plancher hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140m² de surface de plancher hors œuvre.

c) pour les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services et de bureau :

1 place par 40m² de surface de plancher hors œuvre.

d) pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE IIUA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

2 – Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application stricte des règles IIUA3 à IIUA13 ci-dessus.

ARTICLE IIUA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE IIIUA



CARACTERE DE LA ZONE IIIUA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant à la partie du centre ancien située en amont du fond de port et de sa façade littorale.

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

ARTICLE IIIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.-Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

2.- Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces, de bureaux et de services, d'équipements collectifs scolaires, sociaux, sanitaires et culturels et culturels.
- b) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- d) Les clôtures

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- c) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983
- d) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE IIIUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIIUA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ou publique ouverte aux véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE IIIUA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE IIIUA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE IIIUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

Cet alignement peut se trouver soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

Si les façades ne sont pas sur un même plan, la construction doit s'aligner sur la façade la moins en retrait de l'alignement des voies.

2.- Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE IIIUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- Dans une bande de 15m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

2.- Au-delà de la bande de 15m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15m, les bâtiments peuvent :

- a).- Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur en tous points du bâtiment n'excède pas 3,20m.
- b).- Soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments, balcons compris, au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE IIIUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE IIIUA9 - EMPRISE AU SOL

1.- Dans la bande de 15m, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

2.-

a).- Au-delà de la bande de 15m, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 15m, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain restant à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

b).- Dans le cas d'une extension à la construction principale à usage d'habitation, couverte par une terrasse et dans le respect des règles déterminées au a) ci-dessus, l'emprise au sol de cette extension ne doit pas excéder 15% de l'emprise au sol de la construction principale à usage d'habitation existante.

ARTICLE IIIUA10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère à partir du sol naturel.

La hauteur ainsi mesurée ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

a).- La hauteur de toute construction ne doit en aucun cas dépasser 10m et sans que le nombre de niveau soit supérieur à 3 (R+2).

b).- Dans le cas d'une extension à la construction principale à usage d'habitation au-delà de la bande de 15m visée aux articles IIIUA6 et IIIUA7 ci-avant ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15m, dont la couverture est une terrasse accessible à partir de l'habitation et correspond à un espace de vie lié à l'habitation, la hauteur de cette extension ne doit pas dépasser un niveau, soit R.C.

ARTICLE IIIUA11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

1.- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les couvertures en terrasse sont interdites. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%.

2.- Les toitures terrasses sont admises pour les extensions à la construction principale à usage d'habitation situées au-delà de la bande des 15m visée aux articles IIIUA6 et IIIUA7 ci-avant ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15m, répondant aux conditions des articles IIIUA9 et IIIUA10 ci-avant.

b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une génoise deux rangs.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone qui sont verticales.

c) Les menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » en bois ou aluminium. Toutefois, pour les constructions à usage commercial, d'autres matériaux peuvent être autorisés.

d) Les balcons

Ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à ceux de la zone avec le souci de maintenir une verticalité déjà affirmée par les ouvertures visées au b ci-dessus.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol. Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE IIIUA12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

1. pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70m² de surface de plancher hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

2. pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140m² de surface de plancher hors œuvre.

3. pour les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services et de bureau :

1 place par 20m² de surface de plancher hors œuvre.

4. pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE IIIUA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

2 – Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application stricte des règles IIIUA3 à IIIUA13 ci-dessus.

ARTICLE IIIUA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UB



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Les constructions sont généralement construites en ordre discontinu. Elle comprend un secteur UBa dans lequel la hauteur est fixée à 9m (R+2).

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.-Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.- Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces, de bureaux et de services, d'équipements collectifs scolaires, sociaux, sanitaires et culturels et cultuels.
- b) Les lotissements à usage d'habitation
- c) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les clôtures
- f) Les piscines et les annexes directement nécessaires
- g) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS.

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) La demande de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS visée au paragraphe 2 ci-dessus devra être formulée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre sous peine de perdre le bénéfice de cette mesure.
- d) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ou publique ouverte aux véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Pour toutes opérations nouvelles et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1.- Si la surface ou la configuration d'une propriété foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, à l'exception du secteur UBa où une marge de recul de 4m peut être admise.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- La distance comptée horizontalement (balcon compris) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

2.- Toutefois, l'édification de bâtiment, jouxtant la limite séparative est autorisée si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 3,20m sur cette limite.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12m.

Toutefois, dans le secteur UBa la hauteur ne peut excéder 9m (R+2).

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

La couverture doit être en général à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%.

b) Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une double génoise.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70m² de surface de plancher hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140m² de surface de plancher hors œuvre.

c) pour les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services et de bureau :

1 place pour 40m² de surface de plancher hors œuvre.

d) pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2.- Il doit être, de plus, aménagé 5m² d'aire de jeux sur les terrains occupés par plus de 10 logements.

3.- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

4.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

2.- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne destinée à recevoir un habitat mixte composé de collectifs et d'individuels. Elle comprend des services et activités sans nuisance.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.-Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.- Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces, de bureaux et de services, d'équipements collectifs scolaires, sociaux, sanitaires et culturels et culturels.
- b) Les lotissements à usage d'habitation
- c) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les clôtures
- f) Les piscines et les annexes directement nécessaires
- g) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS.

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) La demande de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS visée au paragraphe 2 ci-dessus devra être formulée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre sous peine de perdre le bénéfice de cette mesure.
- d) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ou publique ouverte aux véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Pour toutes opérations nouvelles et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1.- Si la surface ou la configuration d'une propriété foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, à l'exception du secteur UBa où une marge de recul de 4m peut être admise.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- La distance comptée horizontalement (balcon compris) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

2.- Toutefois, l'édification de bâtiment, jouxtant la limite séparative est autorisée si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 3,20m sur cette limite.

3.- De plus, des implantations différentes peuvent être admises :
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1.- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

1.- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à 50%.

2.- Une emprise différente peut être admise :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit en aucun cas dépasser 9m.

Toutefois :

a).-ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

b).- une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentès

La couverture doit être en général à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%.

b) Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une double génoise.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par 70m² de surface de plancher hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

b) pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées :

1 place par 140m² de surface de plancher hors œuvre.

c) pour les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services et de bureau :

1 place pour 40m² de surface de plancher hors œuvre.

d) pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur, soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1.- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.
- 2.- Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- 3.- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- 4.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1.- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.
- 2.- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.
- 3.- Toutefois dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent POS, le COS est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UD



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitation très aérée de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UDa couvert par une servitude de protection d'ouvrages militaires et un secteur UDb correspondant à un site pentu et perçu dans lequel des prescriptions particulières doivent être respectées.

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

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Ne sont admises que les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux et de services.
- b) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- d) Les lotissements à usage d'habitation à l'exception des groupements d'habitation et immeubles en zone UDb
- e) Les clôtures
- f) Les piscines et les annexes directement nécessaires
- g) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS.

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) Dans le secteur UDa, les constructions admises à l'article UD1 à condition qu'elles respectent les règles de la servitude de protection des ouvrages militaires
- d) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983
- e) La demande de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS visée au paragraphe 2 ci-dessus devra être formulée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre sous peine de perdre le bénéfice de cette mesure.
- f) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Pour toutes opérations nouvelles et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1.- Si la surface ou la configuration d'une propriété foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

2.- Dans le secteur UDb, pour être constructible, toute propriété foncière ou lot de lotissement, doit avoir une surface égale ou supérieure à 700m². Il ne peut être édifié qu'une seule construction. Toutefois, dans le cas où le terrain, la propriété foncière ou le lot de lotissement existe antérieurement à la date de publication du POS, une surface moindre peut être admise.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

- dans le cas de la construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire, l'implantation pourra se faire en limite de voirie.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

2.- Toutefois, l'édification de bâtiments, jouxtant la limite séparative est autorisée :

* pour la construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire, si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 5,20m sur cette limite

* pour toutes les autres constructions, si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 3,20m sur cette limite

3.- De plus, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1.- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements approuvés.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

1.- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à :

- * 70% dans le cadre d'une construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire
- * 30% pour toute autre construction.

2.- Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements

3.- Hauteur des murs de soutènement

Dans une bande de terrain parallèle à la façade aval et dont la profondeur est égale à 2 fois la hauteur de celle-ci, la hauteur cumulée des murs de soutènement ne doit pas dépasser la hauteur de la façade aval et chacun d'eux ne peut atteindre plus de 1,5m de hauteur.

En dehors de cette bande, la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2m. Dans tous les cas, ils doivent présenter une différence de niveau d'au moins 1m entre le pied du mur amont et le haut du mur aval.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir être supérieure à 35%.

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

b) Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par 70m² de SHON.
Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de deux logements.
- b) pour les constructions de commerces ou de services : 1 place pour 40m² de SHON.
- c) pour les hôtels : une place de stationnement par chambre :
- d) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
- e) Dans le cadre de la construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire, les places de stationnement nécessaires au projet pourront être aménagées sur le parking situé à proximité du terrain.

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2.- Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux sur les terrains occupés par plus de 10 logements.

3.- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

4.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1.- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Dans le secteur UDb, tout terrain ou lot de lotissement ne peut recevoir qu'une seule construction n'excédant pas 190 m². Cette disposition ne concerne pas les projets d'implantation de bâtiment public à usage de restauration scolaire.

2.- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, restauration scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

3.- Toutefois dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent POS, le COS est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UE



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitation aérée de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UEb couvert par une servitude de protection d'ouvrages militaires.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux et de services.
- b) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- d) Les lotissements à usage d'habitation raccordés au réseau public d'assainissement
- e) Les clôtures
- f) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS.

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.

- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) La demande de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS visée au paragraphe 2 ci-dessus devra être formulée dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre sous peine de perdre le bénéfice de cette mesure.
- d) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Pour toutes opérations nouvelles et à l'intérieur du périmètre de cette opération, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1.- Si la surface ou la configuration d'une propriété foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

2.- Pour être constructible, toute propriété foncière ou lot de lotissement, doit avoir une surface égale ou supérieure à 700m². Il ne peut être édifié qu'une seule construction comportant un maximum de 2 logements par terrain de 700m².

Toutefois, dans le cas où le terrain, la propriété foncière ou le lot de lotissement existe antérieurement à la date de publication du POS, une surface moindre peut être admise.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

2.- Toutefois, l'édification de bâtiments, jouxtant la limite séparative est autorisée si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 3,20m sur cette limite

3.- De plus, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

1.- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à 30%.

2.- Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du POS pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

La couverture doit être en général à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir être supérieure à 35%.

b) Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes. Elle doit être choisie parmi les couleurs de la palette déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

- e) pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par 70m² de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de deux logements.
- f) pour les constructions de commerces ou de services : 1 place pour 40m² de surface de planchers développée hors œuvre.
- g) pour les hôtels : une place de stationnement par chambre :
- h) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
- i) Dans le cadre de la construction d'un bâtiment public à usage de restauration scolaire, les places de stationnement nécessaires au projet pourront être aménagées sur le parking situé à proximité du terrain.

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1.- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.
- 2.- Il doit être, de plus, aménagé 5m² d'aire de jeux sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- 3.- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- 4.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1.- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12.
- 2.- Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.
- 3.- Toutefois dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent POS, le COS est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements publics sportifs, des activités et des aménagements liés à la mer. Elle comprend un secteur UFa couvert par une servitude de protection d'ouvrages militaires.

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

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions d'équipements collectifs.
- b) Les constructions à usage d'activités liées à la mer, à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du code de l'urbanisme
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les clôtures

2.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter

les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983

- d) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être de préférence souterrains.

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

-15m de l'axe du CD18.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus ne peut excéder 7m.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Dispositions particulières

a).- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

b).- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c).- Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

d).- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher développée hors œuvre.

b) pour les constructions de bureaux, commerces ou de services : 1 place de stationnement pour 40m² de surface développée hors œuvre.

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements :

3.- Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application stricte des règles UF3 à UF13 ci-dessus.

ARTICLE UF15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UH



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de loisirs et de tourisme existantes.

Elle comprend un secteur UHa couvert par une servitude de protection d'ouvrages militaires où seul le camping est autorisé.

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

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs.
- b) Les constructions de commerce, bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités de loisirs.
- c) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, visés à l'article R.442-2 a et b du code de l'urbanisme
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les terrains aménagés de camping et de caravaning permanents et saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants et R.443-8 et suivants du code de l'urbanisme
- f) Dans le secteur UHa, uniquement les terrains aménagés de camping et de caravaning

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- b) Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- c) Les clôtures.
- d) Les piscines et leurs annexes directement liées.
- e) Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983
- f) Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès à sens unique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte de postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2 - Voirie

Les propriétés foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination ; lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être de préférence souterrains.

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une propriété foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Les couvertures

a) Pentes

La couverture doit être en général à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir être supérieure à 35%.

b) Tuiles

Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de la même couleur que des tuiles environnantes.

c) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.2 - Les façades

a) Revêtement

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux plans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

b) Les ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, des claires-voies ou des murs pleins.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,70m de hauteur au-dessus du sol.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT

1.- Il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour assurer les besoins des constructions autorisées dans la zone.

2.- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

3.- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.- Pour toute opération d'aménagement de camping ou de caravanning sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m², les espaces verts doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

2.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

3.- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le nombre d'emplacement dans les terrains de campings est fixé à 40 emplacements à l'hectare dans le secteur UHa. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12.

ARTICLE UH15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UI



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée au développement des activités de loisirs et de tourisme.

Cette zone comprend des secteurs UI1 (R+1), UI2 (R+2) et UI3 (R+3) pour tenir compte des hauteurs différenciées du projet dans le respect du site.

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

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- a).-Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- b).- Les constructions à usage d'habitation sous forme de résidence de tourisme uniquement
- c).- Les commerces liés au caractère de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 300m².
- d).- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès automobiles seront limités à un seul point d'entrée et de sortie sur l'Avenue de la Mer.

Aucun nouvel accès automobile sur le Bd Sainte-Asile n'est admis.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisants.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments (balcons non compris) doivent respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

L'implantation sur la limite séparative Sud de la zone UI pourra toutefois être autorisée sur 1/3 maximum du linéaire à condition que la hauteur en tout point de la construction n'excède pas 3,20m sur cette limite.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder :

- 7m dans le secteur UI1
- 9m dans le secteur UI2
- 12m dans le secteur UI3

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Dispositions particulières

Les différentes façades d'un bâtiment doivent être réalisées en matériaux dont la teinte (privilégiant des colorations claires) s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,
- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

Un traitement paysager devra être privilégié via notamment, le long du Bd Sainte-Asile, la constitution de haies mixtes (arbres de haute tige et strate arbustive) de part et d'autre de grillages (hauteur maxi fixée à 1,80m) de couleur verte.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé :

- a).- Pour les constructions à usage de commerces: 1 place pour 50m² de surface de plancher
- b).- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (et habitations type résidence de tourisme) : 1 place par chambre ou par logement

Le nombre de places de stationnement exigé doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité privilégiant la plantation d'arbres, arbustes et strates herbacées d'essences adaptées au climat méditerranéen ainsi qu'aux influences maritimes.

2.- Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'un arbre de haute tige d'essence adaptée au climat méditerranéen ainsi qu'aux influences maritimes.

3.- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.

ARTICLE UI15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UP



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone portuaire de Saint-Mandrier.

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

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- b) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.422-2 du code de l'urbanisme

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a) Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.
- b) Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes pour l'évacuation des eaux résiduaires usées et vannes conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement.

b) Assainissement pluvial

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

3 - Réseaux divers

Néant.

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction, clôture comprise ne peut être implantée à moins de 5m de l'arête des quais à l'exception des aménagements et ouvrages de superstructure indispensables au fonctionnement et à l'animation du port.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7m mesurés en tout point à partir du terrain naturel.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions ou installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2 - Dispositions particulières

- a).- Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- b).- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble,
- c).- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec les bâtiments voisins, les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les bâtiments annexes et les ajouts.
- d).- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- e).- Les couvertures

Les toitures doivent être à pentes et recouvertes de matériaux non brillants et de teintes neutres.

f).- Façades et revêtements

Les façades doivent être traitées avec simplicité. Le blanc et les teintes vives sont interdites.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être paysagées. En outre doit être prévu un arbre de haute tige pour 3 voitures.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UP14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations liées à l'activité portuaire.

ARTICLE UP15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NA



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée destinée à une urbanisation future qui se réalisera sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Elle comprend 4 secteurs :

- Le secteur NAa

Réservé en partie au développement des activités de loisirs (hébergement hôtelier) et en partie à de l'habitat. La forme urbaine de cet habitat devra donner l'image de 'hameau' (plus particulièrement secteur Pin Rolland) et s'intégrer à l'urbanisation environnante sans toutefois dépasser une hauteur maximale modulable entre R+2, R+3.

Par ailleurs, la hauteur devra prendre en compte les contraintes de sites et s'intégrer à l'urbanisation environnante.

- Le secteur NAb

Réservé à de l'habitat ou à de l'hébergement socio-médical. Dans ce secteur très sensible de par sa situation et son site, tout projet devra prendre en compte les contraintes de site et de vue et s'intégrer à l'urbanisation environnante.

- Un secteur NAc

Destiné à une urbanisation organisée réservée à de l'habitat essentiellement individuel la hauteur absolue des constructions sera égale à 7m.

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

ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Rappels :

a).- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b).- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

a).- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

b).- Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KW sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés et à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

c).- Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983

d).- Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout nouvel accès sur le CD18 est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 35m par rapport à l'axe du CD18 et de 25m pour les constructions à un autre usage.

ARTICLE NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NA9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE NA12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NC



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation agricole protégée.

Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

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

ARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol:

- a).- Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments directement liés et nécessaires aux activités de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.
- b).- Les installations nécessaires à la culture sous serres et sous abri.
- c).- Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au POS et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- d).- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- e).- Les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- f).- Les clôtures

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

a).- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

b).- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation d'au moins 50m² dont l'édification serait interdite dans la zone à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la superficie de plancher hors œuvre brute supérieure à 30% de la surface développée existante à la date de publication du POS dans la limite de 250m² de SHOB sous réserve du respect des règles sanitaires.

c).- Dans une bande de 200m de part et d'autre de la chaussée de la RD18 classée voie bruyant de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983

d).- Sauf pour les services publics de sécurité, de protection, de secours et d'urgence, les pylônes et mâts nécessaires à l'installation d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont la hauteur n'excède pas 12m au-dessus du sol, les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1m.

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE

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

Tout accès nouveau sur le CD18 est interdit.

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :

- Soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable
- Soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

2.- Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréée et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires seront épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré, conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux, ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de :
- 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

2.- Toutefois, peuvent être admises, des distances inférieures à celles mentionnées au 1) ci-dessus :

a).- pour les serres

b).- pour les reconstructions ou restaurations de constructions existant à la date de publication du POS

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2m des limites séparatives, sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction de l'épave du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

1 -Principe général

En aucun cas, les constructions, les installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.

2 - Dispositions particulières

a).- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble,

b).- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec les bâtiments voisins, les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les bâtiments annexes et les ajouts.

c).- Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes.

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE ND



CARACTERE DE LA ZONE

La zone ND recouvre les zones naturelles qu'il convient de protéger pour des raisons de site ou de boisement. Elle comprend un secteur NDa dans lequel les plagistes sont autorisés ainsi que les équipements publics nécessaires aux équipements sportifs existants et un secteur NDx correspondant à l'emprise des terrains militaires.

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

ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.- Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

2.- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a).- Les équipements publics strictement indispensables au fonctionnement de la commune.
- b).- Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au POS.
- c).- La reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS en cas de sinistre.
- d).- **Dans le secteur NDa**, les équipements publics nécessaires aux équipements sportifs et ceux liés aux besoins des usagers des plages.
- e).- **Dans le secteur NDx :**
 - les constructions nécessaires à l'exercice de la mission de la défense nationale, excluant notamment villages de vacances, maisons de repos ou de retraite et d'une façon générale, les constructions à usage d'habitation autre que celles destinées au personnel en activité et nécessaire à l'exercice de la mission de la défense nationale.
 - Les constructions et ouvrages couverts par le secret de la défense nationale visés à

3.- Sont soumis à conditions spéciales :

- a).- Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KW sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés et à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- b).- Les affouillements et exhaussements du sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c).- La reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS dans le cas de sinistres.
- d).- Dans une bande située à 200m de part et d'autre du CD18 classée voie bruyante de type I, les constructions à usage d'habitations doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- e).- les clôtures dans le secteur ND.
- f). la création, l'extension ou la transformation d'installations classées nécessaires au fonctionnement des installations militaires dans la mesure où les nuisances pour le voisinage sont limitées et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- g).- Pour les cimetières existants dans la zone, un logement de fonction nécessaire à leur gardiennage peut être admis par site, à condition que ce logement soit intégré aux structures périphériques du cimetière (entrée principale, murs de clôtures, remises à matériel...).

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi de façon équivalente par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie, convenable à la sécurité, et tenant compte de l'intensité de la circulation soit assurée.

Tout nouvel accès sur le CD 18 est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m.

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

a).- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service des Eaux.

b).- Sauf dans le secteur NDx, lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements ou installations non destinées à l'habitation, peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2.- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit pour l'évacuation de ses eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du service d'assainissement.

Sauf dans le secteur NDx, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration – fosse septique ou appareil équivalent – et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements et les constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toute construction, collectées par chéneaux ou gouttières sont conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet.

En l'absence de caniveau ou fossé, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être de préférence souterrains.

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstructions de constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS après sinistre.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être autorisées à titre exceptionnel la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur en tout point du bâtiment n'excède pas 3,20m sur cette limite.

Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction de constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS après sinistre.

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction de constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS après sinistre.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

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

Une emprise au sol différente peut être admise en cas de reconstruction de constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS après sinistre.

ARTICLE ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction mesurée à partir du terrain naturel et tout point de l'égout du toit.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

a).- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction de constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS après sinistre sans pouvoir excéder la hauteur initiale existante.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques indispensables au bon fonctionnement des installations militaires, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et la reconstruction à l'identique de bâtiments existants dans le cas de sinistres.

b).- La hauteur du logement de fonction nécessaire au gardiennage des cimetières existants, visé à l'article ND 1-3g ci-avant est limitée à 1 niveau soit RC.

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'architecture étranger à la région est interdit.

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès.

Dans le secteur NDx, le stationnement de tout véhicule doit être assuré dans les emprises militaires.

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1.- Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.- Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- 3.- Les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur NDa, les installations de plagistes ne doivent pas excéder 60m² de SDPHO nette.

Reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du présent POS dans le cas de sinistre.

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application stricte des règles ND3 à ND13 ci-dessus.

ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Néant.

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

1 - JUSTIFIER

- Ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (SMI) exprimée en polyculture, définie par arrêté préfectoral
- Ou d'un programme de conversion d'exploitation agréé.

2.- SATISFAIRE

Aux conditions fixées par la Commission Départementale des structures pour la définition de l'exploitation agricole

3.- REPONDRE

A l'une des trois conditions suivantes :

- Etre bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années
- Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :
 - Plan d'investissement minimum
 - Existence d'un corps de ferme sur l'exploitation
 - Assujettissement obligatoire à la TVA
 - Adhésion obligatoire au centre de gestion
- Etre bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble des trois paragraphes.

L'ENDUIT

Les constructions à usage d'habitation sont presque toujours enduites, sauf cas d'appareil de pierre taille ou de brique.

Dans notre centre ancien, les maisons sont construites selon la technique du moellon de pierre hourdé au mortier de chaux.

L'enduit de finition est réalisé à base de chaux et de sables locaux, soit à base de ciment et la plupart du temps protégé par un badigeon de chaux ou de peinture diversement coloré.

Dans tous les cas, l'enduit présente un aspect lisse, frotté fin, taloché et peut être lui-même coloré.

Pour restaurer ces façades de façon durable, il est indispensable d'utiliser le liant déjà présent dans le support, c'est-à-dire la chaux naturelle aérienne, hydraulique, ou le ciment.

Les revêtements de synthèse tels que les revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits rustiques, même s'ils sont annoncés comme microporeux, ne sont pas compatibles avec la maçonnerie traditionnelle.

Ces produits contemporains sont adaptés à des supports contemporains tels que les agglomérés de ciment ou de béton armé, à faible teneur en eau mais sont parfaitement inadaptés aux supports anciens.

Si l'enduit existant est en bon état, le nettoyer à la brosse sèche (ne le mouiller que lorsqu'il sera propre et dépoussiéré) effectuer les reprises d'enduit éventuelles au mortier de chaux ou de ciment et passer à badigeon ou peinture.

La façade sera ainsi rénovée à peu de frais, et pour une durée nettement supérieure à la garantie décennale, alibi des revêtements plastiques.

Si l'enduit est très abîmé ou instable, il y aura lieu de le refaire pour utiliser des matériaux compatibles selon l'ordre traditionnel : décroutage, rejointoiement, gobettis d'accrochage de 5mm, renformis de 2cm maxi et enduit de finition fin de 5mm.

Cette dernière couche aura pu être colorée dans la masse par l'utilisation de sables de provenances diverses (Brignoles, Ste Anne, etc,..) ou/et par adjonction de pigments minéraux dans le cas d'enduit à la chaux.

Pour un aspect plus fin, cet enduit peut être habillé d'une peau de surface, le badigeon de chaux coloré ou d'une peinture non brillante. Plus lisse, il retiendra d'autant moins les salissures urbaines et s'auto nettoiera à l'eau de pluie.

LA MODENATURE

Les éléments en relief doivent être conservés et reconstitués le cas échéant. Les appareils de pierre (chaînes d'angle, soubassements, encadrements, corniches) seront brossés et laissés nus.

Les chaînes d'angles et pour une moindre part les encadrements de fenêtres ou de portes n'étaient pas prévues pour être laissés apparents.

Dans ce cas ne pas vouloir à tout prix les laisser nus, sous peine de créer des effets de surépaisseur des enduits, très disgracieux.

Sur les bâtiments modestes, la modénature est souvent suggérée par la peinture en aplat ou en trompe l'œil des encadrements, bandeaux, chaînes d'angles.

Il est donc possible de la restituer sous cette forme, dans un souci de moindre coût de revient.

Certains immeubles de construction récente (fin 19^{ème}) présentent une modénature riche y compris sur le fond d'enduit ou apparaît le joint tiré, ou en soubassement où il limite des appareils de pierre.

Tous ces détails doivent être mis en valeur.

LES ELEMENTS DE LA FACADE

Les menuiseries sont toujours revêtues de peinture, en aucun cas nues ou traitées avec des produits revêtant le bois tels les vernis, les lasures ton bois et autres huiles fongicides de toutes marques.

Seules les portes d'entrée, généralement en bois nobles, étaient cirées ou vernies.

Les volets persiennés ou pleins, peuvent être d'une couleur différente de celle des fenêtres, mais toujours choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Les menuiseries plastiques et aluminium proposent une palette de teintes qui permet de les intégrer plus facilement au bâtiment mais devront néanmoins être étudiées au cas par cas.

Les garde-corps, grilles de protection, brises-soleils, marquises et autres ouvrages de serrurerie seront peints en harmonie avec les autres éléments de la façade.

Les toiles et les stores seront de choix libre, ils devront néanmoins ne pas nuire à la bonne harmonie de l'ouvrage.

Il est recommandé de choisir une couleur à proximité de la couleur des menuiseries.

Les chéneaux ainsi que les descentes d'eau de pluie seront préférentiellement en zinc. Si leur implantation le justifie, les descentes de zinc peuvent être peintes pour favoriser l'intégration.

Les descentes d'eaux usées seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble.

Les réseaux EDF et PTT seront autant que possible déplacés par ces administrations à la demande de la ville, sur les lignes de corniches ou de génoises, où ils sont moins visibles.

Les câbles d'antenne télévision devront disparaître des façades, où ils pendent souvent librement et résoudre leur pénétration au niveau de la toiture et non des fenêtres.

Les climatiseurs devront être installés sur les façades non voyantes. Si cela n'est pas réalisable, ils devront être soit encastrés, soit habillés en harmonie avec l'ouvrage.

Les enseignes peintes et lumineuses des locaux à usage commercial ou professionnel seront à étudier au cas par cas.

Le choix des couleurs ne sera pas imposé mais déterminé en concertation avec le bureau de l'Habitat et de la ville.

Les couleurs doivent être différentes sur des façades mitoyennes et traduire clairement le parcellaire.

En règle générale, les tons les plus sombres sont utilisés sur des façades bien éclairées et dégagées, les tons plus clairs sur des façades moins éclairées et étriquées.

Une ruelle étroite gagne à être éclaircie, alors qu'une place aérée supporte des coloris plus soutenus.

La même teinte appliquée sur une façade sud ou sur une façade nord ne donne pas la même nuance.

Dans le cas d'enduit coloré, une finition frotassée ou lissée donne également des nuances différentes.

Les passés de toiture, génoises, tableaux de fenêtres sont toujours traités en tons très clairs.

Comme dit page précédente, les éléments de modénature gagnent à être contrastés par rapport au fond d'enduit, mais toujours en harmonie.

CONCLUSIONS

Les enduits à forte rugosité, les crépis appliqués au balai ou jetés à la truelle sans talochage, les tyroliennes, les enduits prêts à l'emploi, projetés mécaniquement, les revêtements plastiques épais, semi épais sont incompatibles avec l'attribution de la subvention communale et sont interdits.

Seuls sont pris en compte les enduits frotassés lisses au ciment ou au mortier de chaux, les peintures à badigeon de chaux, les peintures acryliques et vinyliques non brillantes ainsi que les peintures minérales silicatées.