

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (06530)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



PIECE N°2 : REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 03 avril 2013

Dernière modification le 20 septembre 2017

**Modification de droit commun n°4
approuvée le**

Le Maire,

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de la Clapière,
Résidence n°1 la croisée des chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

RAPPEL

Article L.101-1 et L102-2 code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

SOMMAIRE

Liste des abréviations utilisées.....	7
Glossaire (définitions au sens du présent règlement).....	7
Lexique.....	11
Titre 1 : Dispositions générales.....	13
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	25
Zone UA.....	27
Zone UB.....	33
Zone UC.....	39
Zone UH.....	45
Zone UP.....	51
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	55
Zone 2AU.....	57
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	61
Zone A.....	63
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière.....	67
Zone N.....	69

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

C.D.A.C. :	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. :	Droit de Prémption Urbain
D. T. A. :	Directive Territoriale d'Aménagement
I.C.P.E. :	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. :	Nivellement Général de France
P. A. D. D. :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P. A. Z. :	Plan d'Aménagement de Zone
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
Z.A.C. :	Zone d'Aménagement Concerté
Z.N.I.E.F.F. :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère

Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : abris bois, abris de jardin, garages pour véhicules et vélo, pool-house, locaux techniques de piscine

Attique

Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.

Bâtiment

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

Chien-assis

Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Claire-voie

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture

Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, les clôtures sont règlementées par délibération du Conseil Municipal.

Construction

Tout type d'ouvrage, en dur, inamovible.

Destination des locaux

Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs.

L'article R.123-9 4ème du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les maisons de retraite établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

Il revient au demandeur de qualifier la destination de la construction initiale et celle de son projet, pour apprécier s'il y a ou non changement de destination. Le service instructeur n'a pas à connaître les détails du projet qui permettent de qualifier sa destination, puisque cette information est déclarative.

Exemples : Des logements meublés pour l'hébergement de très courte ou longue durée, de personnes en difficultés, peuvent être considérés comme étant destinés à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier. Tout dépendra du contenu du projet.

La transformation d'un local de magasin photo en agence immobilière ne constitue pas un changement de destination. Dans les deux cas, il s'agit d'une activité commerciale. Néanmoins, les travaux réalisés peuvent être soumis à permis ou à déclaration selon leur nature ou leur situation

A savoir : Le changement de destination ne produit aucun effet en matière de taxes d'urbanisme, si la surface de plancher est préexistante à l'opération projetée.

Egout du toit

Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse plantée, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les surfaces de piscines, dans la limite de 40 m² (par exemple une piscine de 50m² comptera donc pour 10m² d'emprise au sol).

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services d'intérêt général dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, gaines d'ascenseur, etc.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés, maison de retraite médicalisée.

Extension

Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Extension limitée

Extension limitée de la SHON existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme).

Gabarit

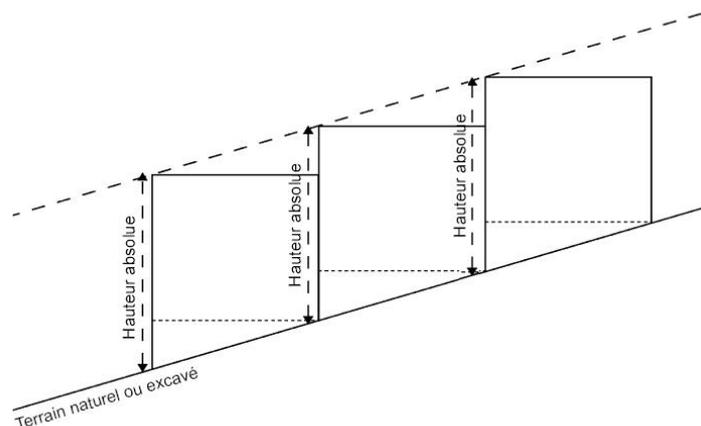
Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments, avec 2 entrées distinctes.

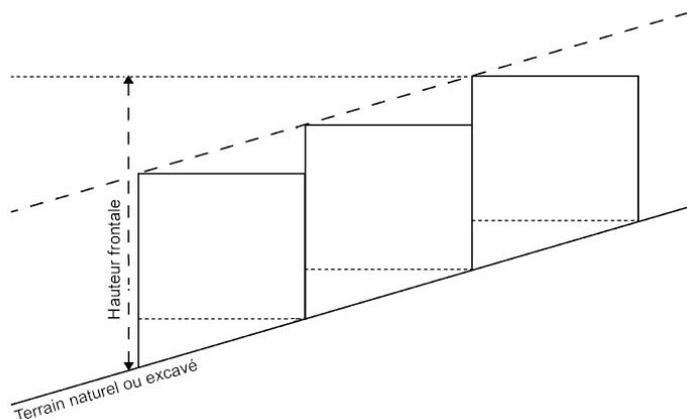
Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit.



Hauteur frontale

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du TN ou excavé (à l'exception de l'excavation, nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès) jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.



Implantation

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol (les parties en surplomb telles que balcons, loggias, toiture...ne sont donc pas prises en compte).

Infrastructure

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc.).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique.

Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles,
- les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérées comme emprises publiques :

- les jardins publics,
- les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Lotissement

Article R 442-1 du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Mur de soutènement

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

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Plain-pied (Construction de) :

Construction qui ne présente pas d'étage, et dont l'ensemble des pièces sont généralement situées en rez-de-jardin. Dans le cas du présent PLU, la hauteur frontale d'une construction de plain-pied sera limitée à 3.00 m à l'égout de la construction.

Recul par rapport aux rivières et cours d'eau

Recul minimum ou imposé le long des rivières et cours d'eau. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou à partir de l'axe des rivières ou cours d'eau. Cette marge de recul peut être représentée sur les

documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Sous-sol

Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Terrasse tropézienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière) La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les surfaces de piscines, dans la limite de 40 m² (par exemple une piscine de 50m² comptera donc pour 10m² d'emprise au sol).

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté

La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales. Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Permis de construire valant division

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les articles 5, 6, 7 et 8 des règlements de chaque zone s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance.

Surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain à bâtir

Un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès (voire une servitude de passage...), une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du PLU ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

- les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées aux articles R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-22 à R.111-24,

- les dispositions de la Loi MONTAGNE n° 85-30 du 9/01/1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

- les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisations visées à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme,

- les articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire, d'aménager, de démolir,

- les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.151-43, L.152-7, L.153-60 et R.126-1 du Code de l'urbanisme,

- les articles L.111-15 et L.111-23 autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre :

- « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »
- « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Préemption Urbain et le Droit de Préemption Urbain renforcé
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

- l'article L.115-3 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2006-872 : Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC- UCa
- une zone UH
- une zone UP

Les zones d'urbanisation future, indiquées zones 2AU.

Les zones agricoles, indiquées zones A et Ap.

Les zones naturelles, indiquées zones N.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous-secteurs définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de protection paysagère,
- Une zone de protection écologique liée à la préservation de la trame bleue,
- Des prescriptions liées à la présence d'aléas ou de risques naturels,
- Des zones de lotissements ayant conservés leurs règles d'urbanisme, données à titre indicatif,
- Un périmètre de protection éloignée des sources donné à titre indicatif.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES TERRASSEMENTS

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1.50m.

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau Code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévues par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie

ARTICLE 9 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Art L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme

9-1 APPLICATION du CLASSEMENT

Les PLU peuvent classer comme Espaces Boisés :

- les Bois, Forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Critères pour le classement : Le classement en espace boisé n'est pas subordonné

1) à la valeur du boisement existant.

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que les aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale

2) à l'existence préalable d'un boisement

- Des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés
- Des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- Des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

Motifs justifiant le classement : Tout motif d'urbanisme :

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une « coulée verte » entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par exemple ;

9-2 EFFETS du CLASSEMENT :

Le classement des espaces boisés à pour effets :

1) De soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattages d'arbres

a) Notion de coupe d'arbres – Distinction coupe et défrichement :

La coupe est une opération visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme. Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche **le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

b) Principes d'autorisation préalable des coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L.111-1 du Code forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

2) D'introduire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;

PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sont considérés comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ex : ainsi l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création. *(Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.)*

En revanche, sont considérés comme compatibles

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

3) D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;

DEFINITION du DEFRICHEMENT : Le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique.

Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, ... ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet.

ARTICLE 10 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger » et une étiquette, doivent être maintenus dans leur ensemble. De fait, sont interdits tous aménagements pénalisant la composition ou le style du jardin, tous travaux affectant les parties aériennes ou souterraines de la végétation remarquable. Le détail des protections et autorisations afférentes à chacun de ces éléments paysagers est à consulter dans l'annexe 8 « Inventaire du paysage et traduction réglementaire ».

ARTICLE 11 - EMBLEMENTS RESERVES

Article L.151-41 du code de l'urbanisme

VOIRIE			
N°	DESTINATION	LONGUEUR OU SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
C2	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie, du chemin de la Reinaude	500 m	Commune
C3	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du chemin de Stramousse depuis le RD4 jusqu'à l'intersection avec le chemin du Pilon d'Escarabin	1 100 m	Commune
C4	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin du Pilon d'Escarabin	600 m	Commune
C5	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du Chemin de la Croix de Ciselle	600 m	Commune
C6	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie Promenade Saint Jean, face à l'hôtel Horizon et partie de la parcelle D206 jusqu'à la limite de propriété fermée par une grille. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées sections D n°115, 205, 206, 796 et 826.	281 m ²	Commune
C8	Aménagement selon le plan de géomètre fourni du chemin de Pourcieux, du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides.	700 m	Commune
C9	Préservation d'un passage destiné aux piétons permettant de rejoindre la départementale à partir du chemin piétonnier de Pourcieux. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées B n° 1005 et B n° 1006	36 m ²	Commune
C10	Aménagement d'un tronçon piétonnier permettant de rejoindre plus directement le centre village. Est concernée en partie la parcelle B n°87	16 m ²	Commune

TERRAINS			
N°	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
T1	Aménagement d'un jardin pédagogique participant à l'embellissement de l'entrée du village. Parcelle cadastrée D n°52	550 m ²	Commune
T2	Aménagement d'un parking public situé au Grand Pré. Parcelles cadastrées B n° 68, B n°67	3 245 m ²	Commune
T3	Aménagement d'un parking et de l'école. Parcelles cadastrées C n° 967, C n°968, C n°970, C n°971, C n°972, C n°973 et C n°1158	2 184 m ²	Commune
T4	Aménagement pour sécurisation intersection RD4 chemin des Audides. Parcelles cadastrées B n°146, B n°131, B n°421	447 m ²	Commune
T5	Aménagement et acquisition du terrain sur lequel est situé l'un des deux réservoirs de Pourcieux. Parcelle cadastrée : B784 en partie (emprise au sol du réservoir et partie sous-jacente jusqu'à la limite inférieure de la B n°784)	323 m ²	Régie des eaux Canal Belletrud
T6	Aménagement autour de la chapelle et lavoir St Jean Pape. Parcelles cadastrées : partie C n° 1565 et n° 1577	1 000 m ²	Commune
T7	Installation d'un parcours de santé. Parcelles cadastrées : partie B n°263 B n°250 et B n°262	27 755 m ²	Commune
T9	Aménagement concernant le drainage des eaux pluviales (exutoire, réseaux et accès). Parcelles cadastrées C n°1947, C n°1949 et C n°1992	1132 m ²	Commune
T10	Aménagement d'un théâtre de verdure. Parcelle cadastrée C n°1159	648 m ²	Commune
T11	Création d'un réservoir / d'une citerne PPRIF, d'un accès et d'une aire de retournement et des réseaux connexes. Parcelle cadastrée B n°15	1140 m ²	Commune
T12	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Parcelles cadastrées C n°1309 et 1311	1284 m ²	Commune
T13	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF et voirie connexe. Parcelles ou partie des parcelles cadastrées C n°2165, 2166, 2167, 2168, 2243, 2246	380 m ²	Commune
T14	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Est concernée en partie la parcelle C n°1485	652 m ²	Commune
T15	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Parcelle cadastrée C n°1260	742 m ²	Commune
T16	Pose d'un hydrant PPRIF. Est concernée en partie la parcelle B n°169	152 m ²	Commune

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence

La liste des emplacements réservés est également reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service qui en demande l'inscription au PLU.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.151-41 et R. 123-11d) du code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai d'un an.

ARTICLE 12 – BATIMENTS SINISTRES

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, et à condition :

- Que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- Que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Dans les zones naturelles, est autorisée, hors des zones de risques majeurs et hors l'emprise des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 13 - LES CONSTRUCTIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, ...) :

- Peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique,
- Ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 1, 2, 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

La réglementation spécifique à chacun des plans de préventions des risques naturels prévaut sur la réglementation du présent Plan Local d'Urbanisme.

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Cabris est situé dans une zone de sismicité modérée 3. En conséquence, sont applicables les dispositions des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction, ainsi que les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

2. Zone de risques incendies de forêts

Les zones soumises à des risques naturels incendies de forêt, identifiées dans le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 27 juillet 2006, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

3. Déclivité → définir terrains non constructibles

Voir carte des pentes en annexe 13. Les constructions sont interdites sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25°.

4. Zones situées sous des falaises ou barres rocheuses

Compte tenu de la qualité des roches et de leur instabilité et de leur friabilité, les constructions, dans les zones autorisées par le règlement seront autorisées après une étude géologique, (article R 111-2 CU) et sur avis du Maire.

5. Zones situées proche de vallon

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

6. zones de bruit

Les bâtiments à usage d'habitations, édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/02/1999 et du 27/12/1999 : arrêté relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit font l'objet d'un document graphique en cours de réalisation par le département délibération du conseil municipal de Cabris du 11 août 2011.

7. zones de risques liées au retrait et gonflement des sols argileux, conséquences de la sécheresse

Le territoire de la commune de Cabris comporte des zones argileuses susceptibles des mouvements différentiels de terrains.

Une carte d'aléa issue de cette étude est à consulter en annexe 13, les zones d'aléa moyen sont reportées sur le plan de zonage, et une étude géotechnique sera demandée dans une zone d'aléa moyen.

8. zone de risque d'éboulement, mouvement de terrain et aptitude des sols à la construction

Voir cartes en annexe 13.

Constructions autorisées après étude géologique et avis du maire.

9. zones d'aléa coulées boueuses et charriages torrentiels, chutes de blocs, effondrement et glissements de terrain

Pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée à l'aléa présent sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.

L'ensemble de ces aléas sont reportés sur le plan de zonage en une prescription les regroupant.

Les pétitionnaires peuvent utilement se référer à l'annexe 13 du PLU relative notamment aux aléas naturels présents sur la zone pour le détail des aléas présents sur chaque zone.

10. zone non aedificandi liées à la présence d'un risque d'inondation

Dans cette zone, toutes les constructions et installation sont interdites, sauf celles liées à la gestion des risques.

11. Préservation de l'environnement

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, concernant la protection des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

CHAPITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances. Elle correspond au centre du village avec un tissu urbain dense, où l'implantation des constructions s'est faite sur le socle rocheux.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les annexes peuvent être transformées en commerce ou zone habitable sur déclaration.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UA 2 ;
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations classées et artisanales (santonnerie, ébénisterie, ...) liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- un pôle médical regroupant au sein d'une même structure les activités médicales et paramédicales (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes...)
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UA2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

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

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, vers des caniveaux, fossés ou le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.
2. Aux constructions ou installations situées aux angles de rues sauf s'ils aggravent des problèmes de visibilité, qui nécessitant alors une marge de recul de 1,50m.

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

Dispositions générales

Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique, toute construction doit être implantée en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

Les constructions doivent être contiguës au bâti existant.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur frontale » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions existantes doit rester identique à la hauteur de la construction au moment de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière déjà bâtie devra être au maximum égale à la hauteur frontale des constructions existantes de l'unité foncière.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière non bâtie devra être au maximum égale au bâtiment limitrophe ou le plus proche le plus bas.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières**Façades**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc..) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, brique creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les bardages plastiques et métalliques sont interdits

Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur selon nuancier annexé au règlement. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

Pas de portes et auvents

Ces éléments architecturaux « d'intérêt vernaculaire » devront être conservés en l'état ou modifiés avec des matériaux d'aspect identique.

Les Ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Les Saillies :

Les balcons filants sont interdits. Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des auvents sur la voie publique, après accord du gestionnaire de voirie, et qui ne pourra dépasser le bord du trottoir.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture ou deux ouvertures séparées par une distance inférieure de 50 cm. Les balcons doivent avoir une forme rectangulaire et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé ou une corniche en pierre.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, matière plastique. Les gardes corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits, ainsi que les balustres.

Toiture

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même. Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. Avec impérativement toit à 1 ou 2 pentes, d'un seul volume, avec tuiles vieilles sur l'ensemble de la toiture.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux acier inox, ciment ou de tôles.

Les locaux commerciaux

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du 1^{er} étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du RDC. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Les volets métalliques pleins sont interdits.

Clôtures

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,5 mètre.

Les clôtures devront être à clair voie (grillages, barreaux) ou végétalisées.

Elles devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Les grillages seront doublés d'une haie vive. Les clôtures opaques et brises-vue ne seront autorisées qu'en cas de nuisance importante liée au trafic routier ou si leur insertion dans le site est démontrée. Les murs bahut seront traités qualitativement (béton enduit ou matériaux naturels) et d'une hauteur limitée à 0,70 m.

Murs de soutènement

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins.

Quelle que soit la pente, les murs de soutènement ne doivent pas dépasser 1,75m de hauteur, être faits en pierre traditionnelle en excluant les murs cyclopéens, avec un respect de séparation horizontale entre deux murs de soutènement d'une distance de 2 m, ceci pour éviter des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales engendrant une érosion majeure de ce type de terrain.

Les panneaux solaires

Ils sont interdits sur l'ensemble de la zone UA.

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade.

Les antennes de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites.

Les éoliennes sont interdites.

Enseignes

Voir règlement.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit satisfaire au plan de stationnement de la commune joint en annexe du PLU.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, minimum de 2m de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm, d'essence locale équivalente.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Article UA 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UA 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités. Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques d'incendies de forêts. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPRIF en vigueur.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UB 2 ;
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2 ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels PPRIF, zone de risques géologiques

- les installations classées et artisanales liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UB2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à 12%.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Un caniveau de séparation des eaux pluviales avec grille doit être installé sur la limite d'accès avec la voirie publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 7 mètres de la limite d'emprise publique. Etre implantées sur le terrain naturel, en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.
- Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 7 mètres de large à compter de l'alignement.
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
- Aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes, les surélévations seront autorisées sur des bâtiments placés dans la limite des 5 mètres.
- Aux constructions annexes n'excédant pas une hauteur de 3 mètres, à l'égout de la construction.

Article UB 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 5 mètres les unes des autres.

Article UB 9 : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions à usage de commerce existantes à la date de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur frontale » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,3m à l'égout de la construction.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions publiques.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières**Façades**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, brique creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les bardages plastiques et métalliques sont interdits. L'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement est interdit, (Béton, aggro doivent être recouverts) à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur selon nuancier consultable en Mairie. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

Toiture

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même. Toitures traditionnelles : elles seront limitées à 4 pans maximum par volume de bâtiments. La pente ne peut excéder 30 %. Le faîtage principal sera parallèle aux courbes naturelles du terrain Les toitures terrasses sont admises, à condition d'être végétalisées. La hauteur de terre végétale sera au minimum égale à 30 cm.

Clôtures

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,75 mètre.

Sur la promenade St Jean, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 m de haut. Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, elles devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Seules les clôtures à claire voie (grillage ou barreaux en fer forgé) sont autorisées, la pose de panneaux occultants quelle que soit la nature est interdite, les clôtures végétalisées sont autorisées.

Les murs bahut seront traités qualitativement (pierres de pays ou parement de type pierres de pays) et d'une hauteur limitée à 0,70 m.

Ouvertures

Eviter la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Murs de soutènement

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Quelle que soit la pente, les murs de soutènement ne doivent pas dépasser 1,75m de hauteur, être faits en pierre traditionnelle en excluant les murs cyclopéens, avec un respect de séparation horizontale entre deux murs de soutènement d'une distance de 2 m, ceci pour éviter des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales engendrant une érosion majeure de ce type de terrain.

Pour les zones situées au-dessous ou au-dessus d'une voie d'usage publique quelle que soit sa nature :

- zones situées au-dessus si la hauteur du terrain est >1,50m de cette voie, un mur de soutènement est nécessaire.
- zones situées au-dessous, tout décaissement à moins de 5 m de cette voie devra être compensé par un mur de soutènement de la hauteur de ce décaissement et sur la longueur de celui-ci.

Les panneaux solaires

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions, uniquement sur les toits et ne pas dépasser 25% de la surface du toit.

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade.

Les antennes de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites.

Les éoliennes sont interdites.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules**Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de toute construction ou installation nouvelle et doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Normes de stationnement

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places⁽¹⁾</i>
<i>Pour les constructions à usage d'habitations</i> par logement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	2 places 1 place

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**Espaces libres et plantations**

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, dans les secteurs naturels par des essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

60 % de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts en pleine terre.

L'olivier étant un arbre emblématique de la commune et pour conserver ce patrimoine :

- Dans les zones inconstructibles, il est interdit de couper ou déplacer un ou plusieurs oliviers ;
- Dans les zones constructibles : chaque olivier devra être notifié lors du dépôt du PC, avec si besoin vérification par le service compétent, et après la fin des travaux. En sachant que tous les oliviers devront être replantés sur le terrain, avec de fait interdiction de migration sur une autre commune. La conservation de l'aspect en restanques devra être une priorité.

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

Article UB 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UB 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au secteur collinaire discontinu représentatif du patrimoine paysager vernaculaire. Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques d'incendies de forêts. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPRIF en vigueur.

Il comprend un secteur UCa, qui correspond au secteur du Château Lobanoff.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UC 2 ;
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2 ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole, hormis les activités pastorales, oléicoles et apicoles ;
- les carrières.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels

- les installations artisanales et classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UC2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

Zone UCa :

Correspondant au Château Lobanoff, en plus des autorisations de la zone UC, les activités hôtelières et para hôtelières sont autorisées, en ne modifiant pas l'aspect extérieur des bâtiments actuels. Les seules constructions autorisées sur l'ensemble de cette zone ne seront qu'une extension limitée à 20% de la surface de plancher au sol de la construction principale actuelle (château) et à condition d'être dans un rayon de 20 m de cette construction, côté Nord et ne pas dépasser la hauteur de cette construction, de façon à ne pas modifier la perspective existante, ainsi qu'une unité immobilière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à 12%.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Un caniveau de séparation des eaux pluviales avec grille doit être installé sur la limite d'accès avec la voirie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux de distribution d'eau**Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les

voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifée à au moins 7 mètres de la limite des voies ou emprises publiques et être implantée sur le terrain naturel, en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.
- Aux aménagements, transformations, et restaurations sauf extensions, surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement.
- Aux zones situées le long des routes départementales où l'implantation sera en retrait minimum de 10 mètres.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 7 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 14 mètres les unes des autres.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol sera au maximum de 5% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de la réalisation d'un étage entier ou partiel. L'emprise au sol sera de 8% en cas de construction de plain-pied (majoration non applicable aux extensions des constructions) et aucune surélévation ultérieure ne sera autorisée.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur frontale » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières

Façades

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, brique creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les bardages plastiques et métalliques sont interdits. L'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement est interdit, (Béton, aggro doivent être recouverts) à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur selon nuancier consultable en Mairie. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Toiture

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même. Toitures traditionnelles : elles seront limitées à 4 pans maximum par volume de bâtiments. La pente ne peut excéder 30 %. Le faitage principal sera parallèle aux courbes naturelles du terrain.

Les toitures terrasses sont admises, à condition d'être végétalisées. La hauteur de terre végétale sera au minimum égale à 30 cm.

Clôtures

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

Sur la promenade St Jean, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 m de haut. Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, elles devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Seules les clôtures à claire voie (grillage ou barreaux en fer forgé) sont autorisées, la pose de panneaux occultant quelle que soit la nature est interdite, les clôtures végétalisées sont autorisées.

Les murs bahut seront traités qualitativement (pierres de pays ou parement type pierres de pays) et d'une hauteur limitée à 0,70 m.

Ouvertures

Sans objet

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Murs de soutènement

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Quelle que soit la pente, les murs de soutènement ne doivent pas dépasser 1,75m de hauteur, être faits en pierre traditionnelle en excluant les murs cyclopéens, avec un respect de séparation horizontale entre deux murs de soutènement d'une distance de 2 m, ceci pour éviter des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales engendrant une érosion majeure de ce type de terrain.

Pour les zones situées au-dessous ou au-dessus d'une voie d'usage publique quelle que soit sa nature :

- zones situées au-dessus si la hauteur du terrain est >1,50m de cette voie, un mur de soutènement est nécessaire.
- zones situées au-dessous, tout décaissement à moins de 5 m de cette voie devra être compensé par un mur de soutènement de la hauteur de ce décaissement et sur la longueur de celui-ci.

Les panneaux solaires

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UC à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade.

La hauteur des antennes est limitée à 12 mètres.

Les éoliennes sont interdites.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de toute construction ou installation nouvelle et doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Normes de stationnement

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places⁽¹⁾</i>
Pour les constructions à usage d'habitations par logement	2 places

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, dans les secteurs naturels par des essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

L'aspect en restanques faites en pierre devra être conservées et indispensables dès que la pente du terrain dépasse 10%, en conformité avec les recommandations de la DTA.

L'olivier étant un arbre emblématique de la commune et pour conserver ce patrimoine :

- Dans les zones inconstructibles, il est interdit de couper ou déplacer un ou plusieurs oliviers
- Dans les zones constructibles, chaque olivier devra être notifié lors du dépôt du PC, avec si besoin vérification par le service compétent, et après la fin des travaux. En sachant que tous les oliviers devront être replantés sur le terrain, avec de fait interdiction de migration sur une autre commune, seul 15% du nombre total d'oliviers par propriété pourra être déplacé.

La conservation de l'aspect en restanques devra être une priorité.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

70 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts en pleine terre.

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

Article UC 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UC 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur les hébergements hôteliers et les installations liées à l'activité hôtelière.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles indiquées à l'article UH 2 ;
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UH 2 ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles strictement liées et nécessaires à l'activité d'hébergement hôtelier ;

Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UH1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UH2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 : Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Un caniveau de séparation des eaux pluviales avec grille doit être installé sur la limite d'accès avec la voirie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article UH 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter librement.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UH 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur frontale » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à la hauteur frontale des constructions existantes.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions publiques.

Article UH 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, brique creuses, agglomérés. Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les bardages plastiques et métalliques sont interdits. L'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement est interdit, (Béton, aggro doivent être recouverts) à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur selon nuancier consultable en Mairie. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec

l'accord des services compétents, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Toiture

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même. Toitures traditionnelles : elles seront limitées à 2 pans maximum par volume de bâtiments. La pente ne peut excéder 30 %. Le faîtage principal sera parallèle aux courbes naturelles du terrain.

Ouvertures

Eviter la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les saillies

Les balcons filants sont interdits.

Les superstructures

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Murs de soutènement

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Quelle que soit la pente, les murs de soutènement ne doivent pas dépasser 1,75m de hauteur, être faits en pierre traditionnelle en excluant les murs cyclopéens, avec un respect de séparation horizontale entre deux murs de soutènement d'une distance de 2 m, ceci pour éviter des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales engendrant une érosion majeure de ce type de terrain.

Pour les zones situées au-dessous ou au-dessus d'une voie d'usage publique quelle que soit sa nature :

- zones situées au-dessus si la hauteur du terrain est >1,50m de cette voie, un mur de soutènement est nécessaire.
- zones situées au-dessous, tout décaissement à moins de 5 m de cette voie devra être compensé par un mur de soutènement de la hauteur de ce décaissement et sur la longueur de celui-ci.

Les panneaux solaires

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UH à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions et sont limités à 25% de la surface du toit.

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, être visibles depuis l'espace public.

Les antennes de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites.

Les éoliennes sont interdites.

Article UH 12 : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de toute construction ou installation nouvelle et doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Sans objet.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant. Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, dans les secteurs naturels par des essences locales équivalentes.

Article UH 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UH 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP est une zone destinée à recevoir des équipements publics. C'est est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
- les constructions à usages d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UP 2 ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels

- les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 : Accès et voirie

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

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP 10 : Hauteur des constructions

Mode calcul : Voir « hauteur absolue » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée à 6 m. à l'égout de la construction.

Article UP 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant (zone UA) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières**Clôtures**

Les grillages seront doublés d'une haie vive. Les clôtures opaques et brises-vue ne seront autorisées qu'en cas de nuisance importante liée au trafic routier ou si leur insertion dans le site est démontrée. Les murs bahut seront traités qualitativement (béton enduit ou matériaux naturels) et d'une hauteur limitée à 0,70 m.

Article UP 12 : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

En concordance avec le plan de stationnement du village (documents annexes).

Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, dans les secteurs naturels par des essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UP 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UP 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE 2AU)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat.

La zone 2AU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

La zone 2AU est réputée non constructible en l'état. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future stricte et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine.

Certains terrains compris dans la zone 2AU peuvent être soumis à des risques d'incendies de forêts. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

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

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous sont interdites.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Hors zones soumises à des risques naturels

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
2. Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies de forêts.
3. Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 2AU 1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article 2AU 2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les éventuels réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 2AU 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 2AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole autorisant les activités agricoles agropastorales. Elle correspond aux secteurs de la commune, non équipés, à protéger en raison de sa vocation pastorale. Elle comprend un secteur Ap, interdisant toute forme de construction du fait de son classement en espace paysager sensible.

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A en dehors du secteur Ap

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous sont interdites.

Secteur Ap

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en raison du classement des terrains en espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne, à savoir grottes et vestiges préhistoriques.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A en dehors du secteur Ap

Hors zones soumises à des risques naturels

Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles, en dehors de celles à usage d'habitation et d'hébergement touristique y compris dans le cadre d'une diversification de l'activité.

Les forages à usage domestique de 1000 m³ par an, à défaut de raccordement possible au raccordement du réseau d'eau potable.

Dans les zones soumises à des risques naturels

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A 1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article A 2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation, située à moins de 100 mètres d'un réseau public, qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, à défaut de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, forage ou captage pour les installations requérant une alimentation en eau sera autorisée sous condition d'être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 m comptés par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques, des chemins d'exploitation et des chemins ruraux, ainsi que comptés par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 m comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions graphiques contraires cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 200 m² sur l'unité foncière.

Article A 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur absolue » dans le glossaire.

Dispositions générales

La hauteur absolue des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 11 : Aspect extérieur

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

Article A 12 : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article A 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Article N 1 : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Hors zones soumises à des risques naturels

Dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies.
- Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les installations, ouvrages, aménagements et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- Les installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à la sylviculture,
- Les occupations et utilisations du sol liées au tourisme pédestre et à la mise en valeur de la forêt, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à l'exclusion de toute construction.
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à l'exception de ceux visés à l'article 1.

Dans les zones soumises à des risques naturels

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article N 2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrés sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 m comptés par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques, des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.
- 10 m comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
- 15 m comptés par rapport à l'axe des routes départementales.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions graphiques contraires cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur des constructions

Mode de calcul : Voir « hauteur absolue » dans le glossaire.

Dispositions générales

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être au maximum égale à la hauteur du bâtiment d'origine.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 11 : Aspect extérieur

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

Article N 12 : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article N 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article N 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.