

# COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3

## REGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Approuvé le :	27 juin 2017

Modifications	Mises à jour
Mise à jour des annexes <i>Ajout DCM Droit Prémption Urbain</i>	04 octobre 2017
Mise à jour des annexes – <i>Ajout DCM Divisions soumises à DP en zone UD, A et N.</i>	09 février 2018
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	5 octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	5 octobre 2022
Mise à jour des annexes <i>SUP - Droit Prémption Urbain</i>	13 décembre 2024
Mise à jour des annexes	6 novembre 2025

---

## SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales .....	3
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	18
Zone UA.....	19
Zone UB.....	26
Zone UC .....	34
Zone UD .....	40
Zone UE.....	45
Zone UZ.....	51
TITRE 3 : Dispositions applicables à la zone d'urbanisation future .....	55
Zone IAU.....	56
TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	62
Zone A .....	63
TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....	67
Zone N .....	68



## **TITRE 1**

---

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 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 :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
  - R.111-26 : respect des préoccupations de l'environnement,
  - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 101-2, L.111-6, L.102.13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003, qui définit, notamment, les modalités d'application de la loi Montagne ;
  - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
  - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
  - Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs catégories de zones :

**Les zones urbaines (dites zones U)** concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et qui constituent une continuité bâtie au sens de la Loi Montagne. Peuvent être classés en zones urbaines dites " zones U ", les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

- **une zone UA** : le centre historique du village (classé en secteur UAa) et les hameaux (classés en secteurs UAb)
- **une zone UB** : les quartiers densément urbanisés en continuité du village
- **une zone UC** : les zones de transition entre le centre-ville, ses extensions et les quartiers d'habitat pavillonnaire
- **une zone UD** : les quartiers d'habitat individuel de faible densité
- **une zone UE** : une zone spécialement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif comprenant un secteur UEr pour l'îlot Riviera II
- **une zone UZ** : le parc d'activités industrielles et artisanales de la Festre

**Les zones d'urbanisation future, (dites zones AU)** correspondent à des secteurs au caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement. Ces zones comprennent une zone IAUb correspondant au Pré de Pèle destiné à recevoir logements et équipements et une zone IAUz correspondant un secteur de la zone d'activité de la Festre ne disposant pas encore des réseaux suffisants et destiné à recevoir des activités industrielles et artisanales.

**Les zones agricoles (dites zones A)** recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

**Les zones naturelles (dites zones N)** regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, pouvant être protégés en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou encore pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle comprend également des secteurs dédiés à des activités spécifiques :

- **un secteur NB** correspondant au périmètre de l'arrêté de protection de biotope n°2014-838 du 25 juillet 2014 portant sur la protection de la Grotte au Guano ;
- **un secteur Nd** dédié à la déchetterie et aux activités de compostage ;
- **un secteur Ng** correspondant au site naturel des Grottes de Saint-Cézaire ;
- **un secteur Ns** dédié aux activités de détente, de sports et de loisirs.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les servitudes de mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme).

Dans le cas où un secteur serait concerné par deux périmètres relatifs à la mixité sociale, à savoir un Périmètre de Mixité Sociale (PMS – L.151-15 du CU) et un Emplacement Réservé de Mixité Sociale (ERMS ou SMS - L.151-41 4° du CU), le dispositif ERMS prévaut.

#### **ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

## **ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques spécifiques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 16.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **▪ Risques sismiques**

Le territoire couvert par la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est situé dans une zone de sismicité n°3 (modérée).

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

### **▪ Zones de risques**

#### Risques incendies :

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt prescrit le 04 mai 1993 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 06 août 2002.

Les zones de risques sont annexées au dossier de PLU.

#### Risques mouvements de terrain :

Une étude géologique et géotechnique menée par le CETE Méditerranée en octobre 1979 a été réalisée afin d'évaluer les risques de mouvements de terrain et de déterminer l'aptitude à la construction des différents secteurs communaux.

Les zones soumises à ces risques naturels sont mentionnées en annexe dans le dossier de PLU.

#### Risques technologiques :

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est également concernée par le risque technologique « Transports de matières dangereuses » en raison de la présence de deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression qui traversent le territoire communal. *Zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz naturel - Arrêté du 16 novembre 1994 - Décret du 14 octobre 1991.*

### **▪ Zones de bruit**

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 2562 – Saint-Cézaire – Le Tignet), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme disposent que :

Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**▪ Type 1 - Les éléments de paysage : les restanques et les oliveraies :****Les restanques :**

- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
  - Interdiction de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs.
  - L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

**Les murs d'épierrement :**

- Les murs situés en bordure de voie seront maintenus dans leur forme et leur appareillage.
- Interdiction de détruire ces murs excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

**Les oliveraies et les tilleuls :**

- Les arbres doivent être maintenus sauf raison phytosanitaire avérée.



**▪ Type 2 : Les éléments de paysage et les corridors écologiques**

- Type 2.1 « réservoirs de biodiversité à préserver ou remettre en état »
  - Espaces concernés : espaces naturels.
  - Prescriptions :
    - Seront admis, de manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
    - Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;
    - La végétation arborée devra être maintenue. Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel.
    - Dans les vallons, le bon écoulement des eaux devra être assuré.
- Type 2.2 « corridors écologiques permettant la circulation de la faune »
  - Espaces concernés : espaces bâtis ayant des enjeux écologiques.
  - Prescriptions :
    - La végétation arborée remarquable devra être maintenue. Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel.
    - Afin de permettre à la faune de petite et moyenne taille de mieux circuler, le traitement des clôtures ne devra pas constituer un obstacle (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

**▪ Type 3 : Les éléments du patrimoine bâti et archéologique :**

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## ARTICLE 9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au présent règlement.

## ARTICLE 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

## ARTICLE 11 – LOTISSEMENTS, PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup> dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans l'ensemble des zones, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

---

<sup>1</sup> Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

**ARTICLE 12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

L'isolation des toitures se fera de préférence avec une ventilation sous toiture et l'utilisation de matériaux isolants à forte capacité thermique.

**ARTICLE 13 - OUVRAGES TECHNIQUES**

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt général ou d'intérêt collectif, tels que pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

## LEXIQUE

---

**Accès :**

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

**Acrotère :**

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos....

**Arbre remarquable :**

Arbre présentant un caractère remarquable de par son âge, ses dimensions, sa forme (du tronc et des fondations), son intérêt dendrologique, la rareté de l'essence, ses références historiques ou l'existence de coutumes, légendes ou pratiques religieuses associées.

L'arbre remarquable constitue à la fois un patrimoine naturel et culturel.

Dans le cas présent, on peut élargir à son intérêt sur la perception d'un site (un arbre quelconque en forêt prendra un tout autre intérêt isolé au milieu d'un champ, sur une colline, à l'intersection de deux chemins ou sur la place du village) et à son implantation au regard de son environnement proche (où il peut constituer une niche écologique, un refuge, un point de repère pour certaines espèces, comme les chauves-souris par exemple).

**Bande de constructibilité :**

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

**CINASPIC :**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,

- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**Clôture :**

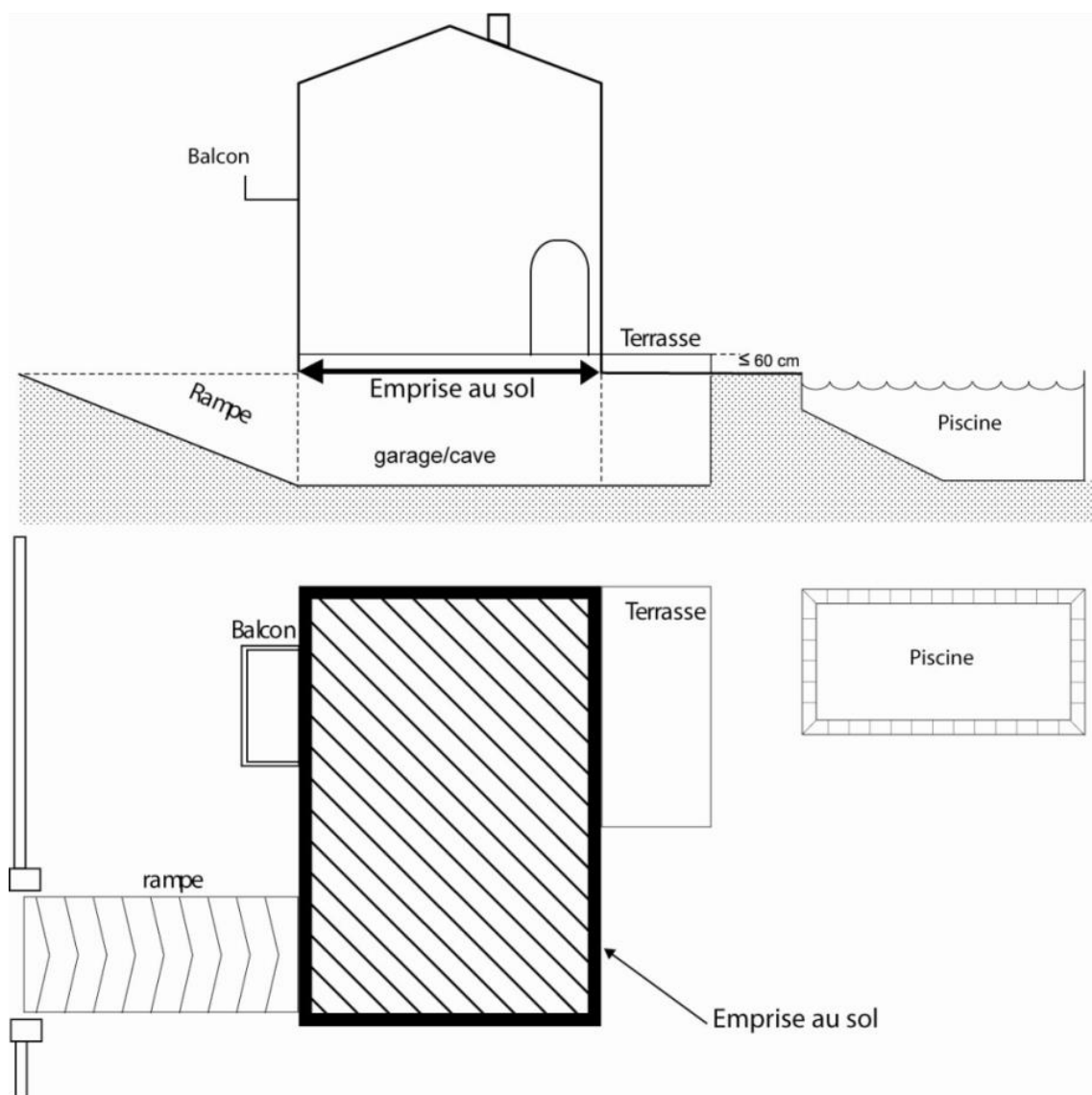
- Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à fermer un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit d'éléments destinés à fermer un passage ou un espace.
- Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite :

- des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels inférieurs ou égaux à 50 cm),
- des travaux de réhabilitation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le croquis illustre l'exemple du bâtiment principal d'une habitation. Le coefficient d'emprise au sol s'applique de la même manière pour des annexes non attenantes à la construction principale, ces dernières étant considérées comme des constructions.



**Coefficient de végétalisation (CV)** correspond à la part de surface perméable de l'unité foncière. Il peut être constitué de :

- surfaces en pleine-terre (exemples : espaces naturels, espaces verts, espaces cultivés, etc.)
- surfaces fonctionnelles perméables : (exemples : rampes d'accès en tout-venant, stationnements végétalisés, ...)

#### **Constructions :**

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme. En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la surface de plancher.

#### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

#### **Constructions à usage d'artisanat :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

**Constructions à usage de commerces :**

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

**Contigu :**

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

**Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriel, corniches...).

Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

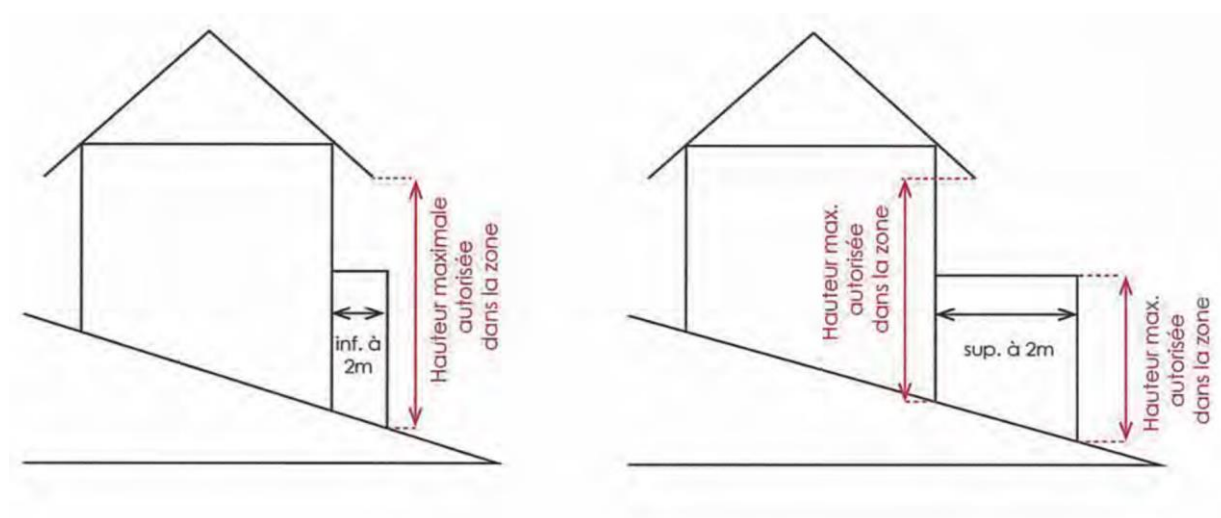
**Gabarit :**

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, les décrochés en pied de façade d'une profondeur inférieure à 2 mètres sont pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade à laquelle ils sont accolés.



**Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :**

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

**Intérêt général :**

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutit à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

**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.

**Restanques :**

Murs de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces verts en amont.

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

**Service public :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.



**Surface de plancher :**

La **surface de plancher** (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'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 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
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 d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les parcelle(s), appartenant à un seul et même propriétaire, et délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

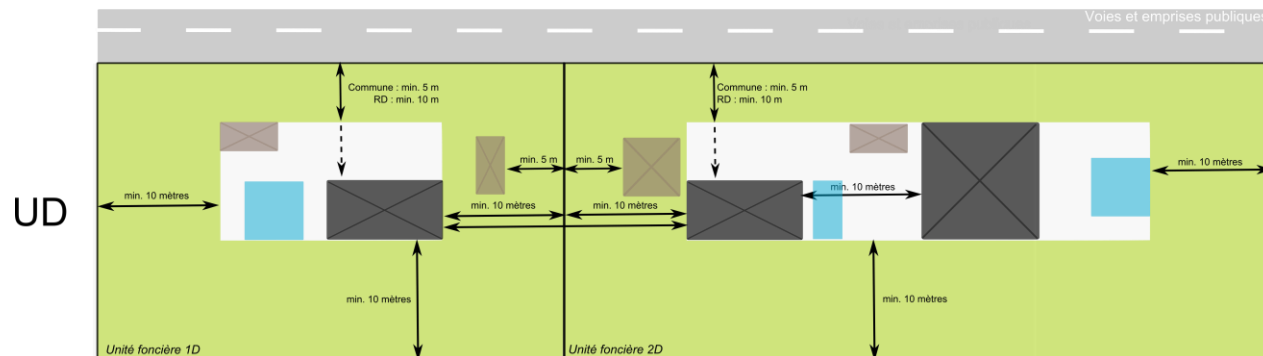
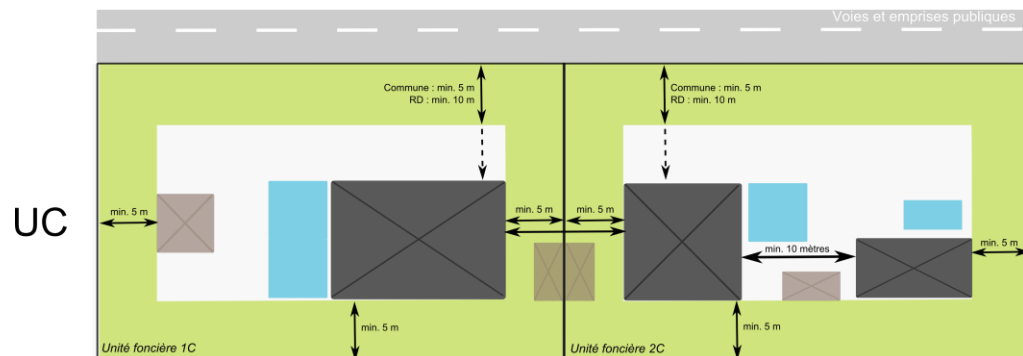
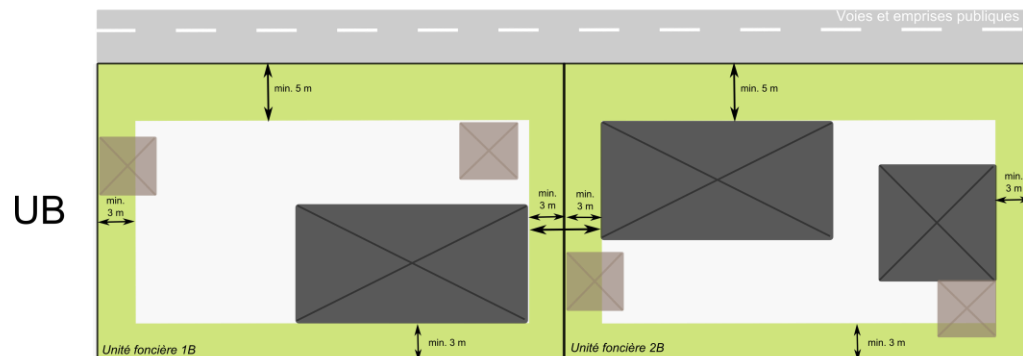
**Végétation arborée remarquable :**

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes qui par leur diversité, leur implantation au regard de leur environnement proche constituent une niche écologique, un refuge, un point de repère pour certaines espèces (chauves-souris par exemple), et/ou un corridor indispensable à la circulation de la faune et même de la flore. Elle a un intérêt particulier pour la biodiversité (joue le rôle de réservoir d'auxiliaires pour l'agriculture).

Il peut également s'agir d'arbres d'alignement le long des routes et chemins ou de haies particulières qui constituent un agrément et un motif paysager de qualité.

## Réprésentation schématique d'une unité foncière

### Les différentes distances d'implantation



### Exemples de formulation du règlement

#### Article 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

UB6 : Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

UC6 : Toutes les constructions doivent s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer pour les voies et emprises communales
- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement existant ou à créer pour les voies et emprises départementales.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé un pan coupé pour la visibilité.

UD6 : idem UC6

#### Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

UB7 : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

UC7 : Les constructions à usage d'habitation ainsi que les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UD7 : Les constructions à usage d'habitation ainsi que les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Les annexes doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

#### Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UB8 : Non réglementé.

UC8 : La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

UD8 : idem UC8

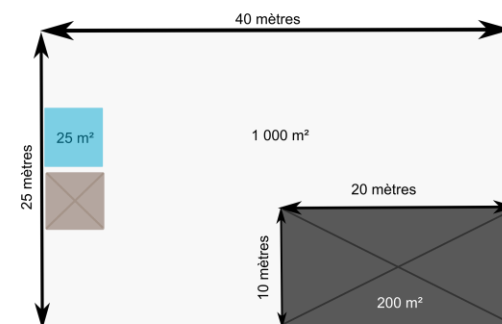
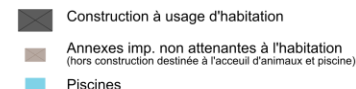


Schéma : Service Projets & Aménagement janvier 2016 - Saint-Cézaire-sur-Siagne [PE]

---

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UA comprend deux secteurs :*

- *Le secteur UAa correspond au centre historique de Saint-Cézaire-sur-Siagne dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*
- *Le secteur UAb correspond au hameau de la Valmoura. Sa morphologie urbaine ainsi que son caractère patrimonial doivent être également préservés.*

*La zone UA est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

*Dans le secteur UAa :*

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

*Dans les secteurs UAb :*

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

*Dans l'ensemble de la zone UA :*

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration de type 2340 « blanchisserie, laverie de linge » et 2345 « utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement de textiles ou vêtements » de la nomenclature des ICPE.

*Dans le secteur UAb :*

- Les travaux visés aux articles 4 et 8 des dispositions générales dans la limite d'une extension mesurée de 30% de l'emprise au sol initiale et n'excédant pas 60 m<sup>2</sup>.

- Les annexes des bâtiments d'habitation telles que définies dans le lexique sous réserve que leur surface n'excède pas 60m<sup>2</sup> et qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.

## **2- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme**

### **Dans le périmètre de mixité sociale MS2 :**

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3 unités, un minimum de 33 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES 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 envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

## **ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Eaux usées :**

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

### ***Dans les secteurs UAb :***

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation du SPANC en vigueur (annexé au dossier de PLU dans les annexes sanitaires).

Des systèmes collectifs de traitement des eaux usées, indépendants du réseau public collectif (exemple : micro-station d'épuration, ...) peuvent être autorisés à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s)

imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.

- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

#### **Autres réseaux :**

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

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou du bâtiment existant.

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé.

En fonction de la topographie du terrain et de la cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue, une marge de 50 cm au-delà de la hauteur du bâtiment le plus proche le plus élevé pourra être autorisée.

La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à 3 m.

### **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments existants : façades de forme rectiligne sans décrochements, implantation en continuité du bâti existant.

Tout aménagement devra respecter les préconisations mentionnées dans la fiche conseil consultable en mairie portant sur la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

**Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotassé fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturelles sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les caissons lumineux sont interdits.

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales. Ces canalisations devront être placées verticalement, en zinc ou cuivre et dauphin en fonte et conçues de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade, le long des limites séparatives et si possible communs à 2 bâtiments.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural comme une porte en bois).

Les compteurs électriques, gaz, alimentation en eau potable seront obligatoirement encastrés dans les façades et devront s'estomper le mieux dans la façade (peinture ou volets bois).

**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.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

**Les saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Leur teinte sera choisie suivant le nuancier annexé au présent règlement.

**Les toitures**

Toute toiture de type « tropézienne » est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

**Les capteurs solaires**

Dans le secteur UAa, les capteurs solaires sont interdits.

**Superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

**Les locaux commerciaux**

Tout aménagement de façade commerciale devra respecter les préconisations mentionnées dans le guide consultable en mairie « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes.

### Les clôtures

Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

- **La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.



**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les garages et abris de voiture seront attenants à la construction principale.

**Dispositions particulières :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service, artisanat</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Hôtellerie</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Etablissements scolaire</b>	1 place par classe
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Sanitaire et hospitalier</b>	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Préservation des arbres existants et obligation de planter**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants, notamment dans les cours et jardins existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents, notamment dans les cours et jardins existants.

- La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible et dans la zone UA à l'exception des hameaux du secteur UAb, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB correspond au centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.*

*La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.*

*La zone UB comprend trois secteurs :*

- *Secteur UB : sa vocation est mixte (habitat, équipements publics et services de proximité), avec une volonté pour les secteurs d'habitat de développer des habitations sous forme de maisons partagées et d'habitat groupé intermédiaire (conformément à l'OAP n°4) ;*
- *Secteur UBa : vocation exclusive habitat, avec uniquement de l'habitat de type individuel groupé pour les nouvelles constructions ;*
- *Le secteur UBb : vocation exclusive habitat, avec une forme urbaine reprenant celle du village (maison de village), avec une façade sur la rue principale au maximum en R+1.*

*Ces secteurs sont subordonnés à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

*L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement (annexées au Plan Local d'Urbanisme).*

*La zone UB est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

**ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. »

**3- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme****Dans le périmètre de mixité sociale MS3 :**

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

**ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux usées :**

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

**Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

**Autres réseaux :**

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

**ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****En secteur UB :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.

**En secteur UBa :**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.

**En secteur UBb :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****En secteur UB :**

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

**En secteur UBa :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

**En secteur UBb :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les annexes telles que définies dans le lexique peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****En secteur UB :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

**En secteur UBa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la totalité de l'unité foncière.

**En secteur UBb :**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

**En secteur UB :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

**En secteur UBa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

**En secteur UBb :**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres, avec une hauteur de façade au maximum de 7 m (R+1) sur la RD13 (Boulevard Courmes / Avenue de la Siagne).

La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à 3 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR****Dispositions générales :**

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ;
- 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 ;
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.
- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

**En secteur UBb :**

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments en zone UA : façades de forme rectiligne sans décrochements, implantation en continuité du bâti existant.

Tout aménagement devra respecter les préconisations mentionnées dans la fiche conseil consultable en mairie portant sur la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

### **Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturels sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les caissons lumineux sont interdits.

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales. Ces canalisations devront être placées verticalement, en zinc ou cuivre et dauphin en fonte et conçues de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade, le long des limites séparatives et si possible communs à 2 bâtiments.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural comme une porte en bois).

Les compteurs électriques, gaz, alimentation en eau potable seront obligatoirement encastrés dans les façades et devront s'estomper le mieux dans la façade (peinture ou volets bois).

### **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.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

### **Les saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Leur teinte sera choisie suivant le nuancier annexé au présent règlement.

### **Les toitures**

Toute toiture de type « tropézienne » est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

### **Les capteurs solaires**

Les capteurs solaires sont interdits.

### **Superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

**Les locaux commerciaux**

Tout aménagement de façade commerciale devra respecter les préconisations mentionnées dans le guide consultable en mairie « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes.

**Les clôtures**

Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.  
Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

**En secteur UB et UBa :****Les façades**

Elles seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.  
Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.  
La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturels sont autorisés. Les oxydes sont interdits.  
Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable. Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

**Les ouvertures**

- La taille des ouvertures devra tenir compte de l'exposition du bâtiment par rapport au soleil et à la pente du terrain et de la réglementation thermique. Néanmoins, de larges ouvertures en façade sud pourront être admises.
- Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

**Les saillies**

- Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement). En façade sud, les saillies faisant office de protection solaires sont autorisées.
- Tout coffre est interdit en saillie de façade (climatisation, volets roulants, etc.)
- Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

**Les toitures**

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.  
Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage environnant.

**Les superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

**Capteurs solaires et thermiques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, enduit mortier fin ou pierres. Les brises vues non végétalisés sont interdits.

- **La zone UB est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.



**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les garages et abris de voiture seront attenants à la construction principale.

**Dispositions particulières :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m <sup>2</sup> de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service, artisanat</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Hôtellerie</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Etablissements scolaire</b>	2 places par classe
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Sanitaire et hospitalier</b>	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dispositions générales**

Les espaces libres devront être traités en espaces publics.

- Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

**En secteur UB :**

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain répartis comme suit : 15% en pleine terre auxquels sont ajoutés 15% de surface perméable.

**En secteur UBa :**

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum **30 %** de la superficie du terrain répartis comme suit : 20% en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.

**En secteur UBb :**

Non réglementé

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

- **Préservation des arbres existants et obligation de planter en UB et UBa**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents.

**La zone UB est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

#### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC correspond à une zone de densité moyenne assurant la transition entre le centre-village et les quartiers d'habitat pavillonnaire.*

*La zone UC comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.*

*La zone UC est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

### **3- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme**

#### **Dans le périmètre de mixité sociale MS4 :**

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

#### **Modalité de traitement des accès privatifs en sites de restanques :**

Tout accès privatif devra s'intégrer au paysage de restanques et se conformer aux prescriptions paysagères du type 1 identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s)

imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.

- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

#### **Autres réseaux :**

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

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la lisibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement, à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

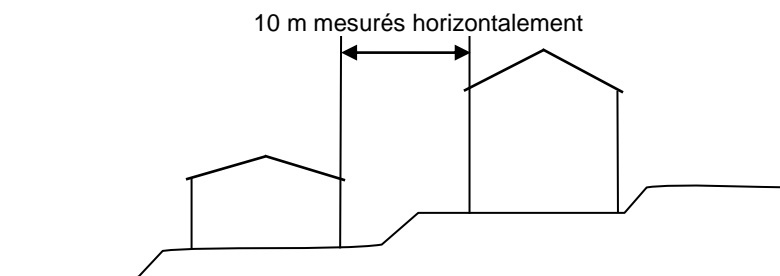
### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les annexes telles que définies dans le lexique peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.

### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.



**ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la totalité de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions de plain-pied, une majoration de 50% de l'emprise au sol maximale est possible.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière n'est pas réglementée. L'instruction de chaque projet d'exploitation sera réalisée en lien étroit avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

**ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique figurant dans les dispositions générales ne pourra excéder 2,50 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

**ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR****Dispositions générales :**

- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- 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 ;
- Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.
- Toute construction disposera d'un linéaire de façade proportionnel et harmonieux par rapport à la largeur des volumes projeté.

**Dispositions particulières**

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale. Sont interdits :
  - . Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens
  - . Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs
  - . Les enrochements cyclopéens pour les soutènements

**La zone UC est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**Dispositions particulières :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m <sup>2</sup> de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service, artisanat, commerces</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Hôtellerie</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Etablissements scolaire</b>	1 place par classe
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Sanitaire et hospitalier</b>	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

- Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 70% de la superficie du terrain répartis comme suit : 50 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

- La zone UC est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

#### **ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

#### **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UD correspond aux quartiers d'habitat individuel de faible densité, dotés d'une forte qualité paysagère.*

*La zone UD comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.*

*La zone UD est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs (salles de sports, ...),
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

#### **2- Modalités de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

- Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement

**3- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**

- Zone non concernée

**ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**Modalité de traitement des accès privatifs en sites de restanques :**

Tout accès privatif devra s'intégrer au paysage de restanques et se conformer aux prescriptions paysagères du type 1 identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.

- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

**Autres réseaux :**

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

**ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la lisibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement, à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

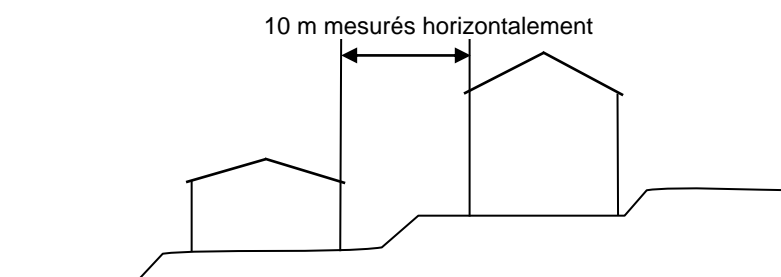
**ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Les annexes, telles que définies dans le lexique, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.

**ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

**ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la totalité de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions de plain-pied, une majoration de 50% de l'emprise au sol maximale est possible.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière n'est pas réglementée. L'instruction de chaque projet d'exploitation sera réalisée en lien étroit avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique figurant dans les dispositions générales ne pourra excéder 3 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- 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 ;
- Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie ;
- Toute construction disposera d'un linéaire de façade proportionnel et harmonieux par rapport à la largeur des volumes projeté.

### Dispositions particulières

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
  - Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
  - Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale. Sont interdits :
    - . Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens
    - . Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs
    - . Les enrochements cyclopéens pour les soutènements
- **La zone UD est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

### Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m <sup>2</sup> de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service, artisanat, commerces</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Hôtellerie</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Etablissements scolaire</b>	1 place par classe
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
<b>Sanitaire et hospitalier</b>	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

#### ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 80% de la superficie du terrain répartis comme suit : 60 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

- **La zone UD est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

#### ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué).

#### ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

#### ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités..., ainsi que la zone de projet Riviera à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village.*

*La zone UE comprend deux secteurs :*

- *Le secteur UE situé en contrebas du village, au nord*
- *Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*La zone UE est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités...
- Les constructions à usage de commerces et services directement liées aux équipements admis dans la zone ;
- Les logements nécessaires au gardiennage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

**2- Dans le périmètre UEr de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant sur les documents graphiques, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie), sont autorisés :**

- Les constructions à destination de logements ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs, touristique, médico-sociale ... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

**La zone UEr est concernée par les obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme**

**Dans le périmètre de mixité sociale PMS5 :**

En cas de réalisation, par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

**En zone UEr, en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes identifiées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial à protéger :**

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parties destinées aux accès aux étages.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers, local vélos, poussettes..

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

En zone UEr, un accès principal depuis la route départementale est prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'une piste périmétrale nécessaire à la défense contre les incendies.

### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux usées :**

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

**Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

De plus, en secteur UEr :

- Une étude hydraulique sera exigée pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager.
- Les eaux pluviales des surfaces déjà imperméabilisées devront être également collectées.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.

#### **Autres réseaux :**

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

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la lisibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement, à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non règlementé.

En UEr

Conformément à l'OAP, le projet concerne les réhabilitations de constructions existantes sans possibilités d'extensions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 21 m excepté en secteur UEr où elle ne pourra excéder 15 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les innovations architecturales, les solutions énergiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- 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.

### Les façades et menuiseries

- La forme des percements est si possible de même type sur une même façade.
- Les caissons des volets roulants seront obligatoirement intégrés au bâtiment dans les linteaux.
- Les systèmes de climatisation peuvent être autorisés en façade sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé. Ils sont à privilégier en toiture, mais ne pourront en aucun cas être en saillie de la façade.
- Les séparations entre les balcons ou terrasses ne pourront pas être réalisées en plastique ou en verre. Elles devront être harmonieuses pour l'ensemble du bâtiment.
- Les façades secondaires et aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans le cas de façades réalisées en parement de pierres, les joints devront être affleurants (ni en creux ni en relief), réalisés dans le même ton que la pierre. Seule la pierre de pays sera autorisée. Les rejointements de teinte foncée sont proscrits.
- Les menuiseries présenteront la même teinte sur un même bâtiment : la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.
- Pour les façades, la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre sont autorisés en saillie sur façade sous réserve d'être dissimulés par exemple dans des coffrages adaptés ou positionnés sur des parties de façades les moins visibles depuis l'espace public.
- Tous les accessoires et équipements de façades devront être de la même couleur et uniformes (gardes corps, menuiseries etc.)

**Sont interdits :**

- Les enduits projetés ou de caractère décoratif (grossiers, tyroliens, écrasés...). Ils devront être de type frotassés fin, lissé ou gratté.
- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois etc) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, ciment brut..)
- Les bardages plastiques
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements. Les enrochements devront être réalisés en parement
- Les séparations entre la partie commerciale et les étages supérieurs sous forme de fausse génoise ou corniche
- Les antennes et les paraboles sont interdites sur les façades et balcons. Elles pourront être installés en toiture sous réserve d'acceptation du plan d'insertion.

**Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

**Clôtures**

- Les brises-vues sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune. Elles devront être constituées de grosses mailles (10x10 cm), soit être surélevée de minimum 10 cm par rapport au sol ou encore présenter des ouvertures de 20x20cm à intervalles réguliers.

**Divers**

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être teintés d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale.
- Les murets, murs de soutènement et restanques sont à conserver autant que possible.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**Dispositions particulières :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places par logement Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service</b>	1 place pour <b>40 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Artisanat</b>	1 place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour <b>50 m<sup>2</sup></b> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par unité d'hébergement
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Adapté au besoin de l'opération

<b>Sanitaire et hospitalier</b>	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs
---------------------------------	---

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

#### **Dans le secteur UE :**

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain répartis comme suit : 10 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.

#### **Dans le secteur UEr :**

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 60% de la superficie du terrain répartis comme suit : 40 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

## **ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les prescriptions de performance énergétiques et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales à l'article 12.

## **ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UZ est destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle est communément appelée « Parc d'Activités de la Festre ».*

*La zone UZ est subordonnée à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme<sup>2</sup> précise que les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement, prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme).*

*La zone UZ est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'enseignement scolaire,
- Les établissements collectifs sanitaires et hospitaliers,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...) à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2.

### ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles admises dans la zone ;
- Les dépôts liés aux activités artisanales admises dans la zone à condition d'être implantés en arrière des bâtiments disposés le long des voies ;
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités de la zone ;

---

<sup>2</sup> Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

### **ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux usées :**

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

#### **Eaux pluviales :**

- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

**Autres réseaux :**

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

**ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

**ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

**ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

**ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur est augmentée à 11 mètres en cas de présence d'un acrotère.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

**ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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.

L'aspect extérieur des constructions devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables.  
Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

**ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Bureau, service</b>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Artisanat</b>	1 place pour 60 à 80 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Industriel</b>	1 place pour 75 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de stationnement pour les camions et divers véhicules utilitaires par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Entrepôts</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de stationnement pour les poids lourds par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte et emprises publiques.

**ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

**ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

**ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

### **TITRE 3**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.*

*La zone IAU comprend deux secteurs :*

- *Le secteur IAUb est situé sur le quartier du Pré de Pèle. Sa vocation est à usage d'habitations, sous forme de petits collectifs et d'habitat groupé intermédiaire.*
- *Le secteur IAUz est situé sur la zone d'activités de la Festre. Il est destiné aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.*

*Ces secteurs sont subordonnés à des orientations d'aménagement et de programmation. L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement (annexées au Plan Local d'Urbanisme).*

*La zone IAU est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### **ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**En secteur IAUb**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**En secteur IAUz**, hors des risques naturels :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article IAUz2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'enseignement scolaire,
- Les établissements collectifs sanitaires et hospitaliers,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article IAUz2,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...) à l'exception de ceux autorisés à l'article IAUz2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article IAUz2.

### **ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En secteur IAUb :**

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

Sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie) sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

**2- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme****Dans le périmètre de mixité sociale MS1 :**

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, un minimum de 60 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

**En secteur IAUz :**

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

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles admises dans la zone ;
- Les dépôts liés aux activités artisanales admises dans la zone à condition d'être implantés en arrière des bâtiments disposés le long des voies.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

**En secteur IAUb :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

**En secteur IAUz :**

Les caractéristiques des accès et des voies privées devront:

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux usées :**

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

**Eaux pluviales :**

- En secteur IAUb : la collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En secteur IAUZ :
  - Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
  - Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

**Autres réseaux :**

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

**ARTICLE IAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur IAUb, les constructions devront s'implanter à minimum 5 m de l'alignement existant ou projeté.

En secteur IAUz, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

#### **ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter à minimum 5 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur IAUb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la totalité de l'unité foncière.

En secteur IAUz, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

#### **ARTICLE IAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

##### **En secteur IAUb :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m.

Pour l'ensemble des constructions admises dans la zone, une sur-hauteur de 3 mètres sur 30 % de l'emprise bâtie pourra être réalisée.

##### **En secteur IAUz :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur est augmentée à 11 m en cas de présence d'un acrotère.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

#### **ARTICLE IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

##### **En secteur IAUb :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

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

**En secteur IAUz :**

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.

**ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT****En secteur IAUb :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La gestion du stationnement devra se conformer aux principes édictés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Habitation</b>	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
<b>Bureau, service</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**En secteur IAUz :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
<b>Bureau, service, artisanat</b>	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Artisanat</b>	1 place pour 60 à 80 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Industriel</b>	1 place pour 75 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de stationnement pour les camions et divers véhicules utilitaires par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Entrepôts</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de stationnement pour les poids lourds par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m <sup>2</sup>

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte et emprises publiques.

**ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

**En secteur IAUb :**

Le traitement des espaces libres et plantations devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment :

- **Les espaces libres :**

Les espaces libres seront traités en espaces publics ouverts aux circulations douces.

Toute clôture est interdite à l'exception de celles situées autour des espaces privatifs.

50 % de ces espaces seront maintenus en pleine terre et plantés à raison d'1 arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Ils pourront accueillir en dehors des 50% de pleine terre :

- Les aires de jeux pour les enfants ;
- Les cheminements piétons incluant les rampes d'accès ;
- Les plans d'eau ;
- Les murs de restanques permettant de soutenir les terres ;
- Les clôtures des jardins privatifs sous forme de haies-vives adossées si besoin est à un grillage.
- Les aires de stationnement.

**En secteur IAUz :**

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

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

**ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE IAU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

**ARTICLE IAU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

## **TITRE 4**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.*

*La zone A est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les constructions et installations liées et/ou nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les locaux techniques et les serres liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions des constructions à usage d'habitation, leurs annexes telles que définies dans le lexique et les piscines sous réserve :
  - . d'une extension mesurée de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
  - . d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> pour les annexes,
  - . de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  - . d'une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - . que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite :
    - . d'une construction à usage d'habitation par exploitation,
    - . de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construction dans un rayon de 25 mètres. Ce principe pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.



## 2- Modalité de construction en sites de restanques

La zone A est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 1 – éléments de paysage : restanques et oliveraies –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

Toute construction devra s'intégrer au paysage de restanques et se conformer aux prescriptions paysagères du type 1.

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par des puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

#### Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des constructions (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

#### Autres réseaux :

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

### ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des annexes telles que définies dans le lexique est fixée à un maximum de 60 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres.

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des installations et de l'activité doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**La zone A est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au

type 1 – le patrimoine naturel constituant la trame verte–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

#### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

#### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

## **TITRE 5**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Dispositions applicables à la ZONE N

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Elle comprend :*

- *Un secteur Nb correspondant à l'arrêté de protection de biotope de la Grotte u Guano ;*
- *Un secteur Nd dédié à la déchetterie et aux activités de compostage ;*
- *Un secteur Ng comprenant le site des Grottes dont les constructions existantes et les aménagements qui lui sont liés bénéficient d'un site à dominante naturelle. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;*
- *Un secteur Ns dédié aux activités de sport, de détente et de loisirs.*

*La zone N est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.*

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Dans la zone N à l'exclusion de la zone non aedificandi figurant dans la zone N à proximité du village :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**Dans la zone non aedificandi figurant dans la zone N à proximité du village:**

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des puits.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

***Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Nd, Ng, et Ns :***

- Les constructions et installations liées et / ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sans construction nouvelle à usage d'habitation ;
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions des constructions à usage d'habitation, leurs annexes telles que définies dans le lexique et les piscines non couvertes, sous réserve :
  - . d'une extension mesurée de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
  - . d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> pour les annexes,
  - . de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  - . d'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
  - . que ces changements ne compromettent pas les activités pastorales et forestières ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.

***Dans le sous-secteur Nd :***

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et aux activités de compostage ;
- Les garages et les vestiaires liés à la déchetterie, au compostage et de broyage des déchets verts.

***Dans le sous-secteur Ng :***

- Les constructions et installations à usage de restauration liées à l'activité touristique, de détente et de loisir du site devront s'implanter conformément aux dispositions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions ou aménagements légers en cohérence avec l'activité touristique, de détente et de loisirs du site permettant son développement et sa valorisation, devront s'implanter conformément aux dispositions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Les aménagements et installations liés au stationnement de camping-car (aire d'accueil).

***Dans le sous-secteur Ns :***

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sports, de détente et de loisirs et les sanitaires qui leur sont liés.

***Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Nb:***

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

- Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par des puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

**Eaux usées :**

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

**Autres réseaux :**

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

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des annexes telles que définies dans le lexique est fixée à un maximum de 60 m². L'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 150 m².

Toutefois, pour la zone Ng l'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 300 m².

En zone Nd et Ns, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la totalité de l'unité foncière.

Zone Nb : sans objet.

## ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

### ***Pour l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone Ng :***

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique ne pourra excéder 3 m.

### ***Pour la zone Ng :***

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres (1 niveau).

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation, des activités économiques et touristiques nécessitant une sécurisation du site (exemple : activité d'accrobranche) et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits).

Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

**La zone N est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

En secteur Ng, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

### **Dispositions générales pour l'ensemble de la zone N:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ainsi que des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières à la zone Ng :**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP)
Touristiques	1 place pour 4 personnes accueillies
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies



**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

- **La zone N est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager** à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 1 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.
- **Les Espaces Boisés Classés**, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

**ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ANNEXES**

**A REMETTRE LORS INTEGRATION  
GPU**

---

