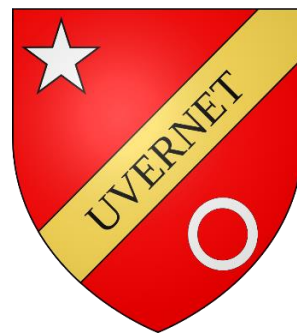


PLU

Plan Local d'Urbanisme

UVERNET-FOURS



REGLEMENT ECRIT

Modification de droit commun
n°1

PLU approuvée par délibération en CM du 22 juillet 2013
Modification n°1 approuvée en CM du 14 janvier 2025

SOMMAIRE

		Pages
TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	U1	14
	U2	20
	U3	26
	U4	32
	Ue	38
	Up	43
TITRE III	Dispositions applicables aux zones	
	AU à urbaniser	49
	A agricole	57
	N naturelle et forestière	62
ANNEXE 1 : liste des emplacements réservés		70

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'UVERNET-FOURS (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

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

Rappel article R 111-1 du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1er août 2003,

b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",

d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",

e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,

f - la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,

g - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

h - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,

i - le Code de la Construction et de l'Habitation,

j – le Code de l'Environnement,

k - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

l - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),

m - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf. annexes).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

a- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- la **zone U1** : de forte densité, correspondant à la station de Pra Loup, Pra Loup 1600 ;
- la **zone U2** : de forte densité, correspondant au secteur des Molanès, Pra Loup 1500 ;
- la **zone U3** : de densité moyenne, à vocation d'habitat, services, et activités commerciales ou artisanales caractérisé par des logements individuels et des collectifs de petite taille ;
- la **zone U4** : de faible densité, à vocation d'habitat, services, hôtellerie, et activités commerciales caractérisé par une construction en ordre discontinu ;
- la **zone Ue** : à vocation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales ;

b- Les **zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- la **zone AU, à urbaniser**, qui concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- la **zone A, agricole**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- la **zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les secteurs de la commune 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...) ;
- la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...) ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sauf dispositions spécifiques du règlement de zone qui dans ce cas sont seules applicables :

a - lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, l'extension et la surélévation d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourront être autorisées.

Cette disposition particulière s'appliquera à la partie de l'extension prévue dans le prolongement ou en recul des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci-avant.

b – La **restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :

- des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- des dispositions suivantes : si les bâtiments concernés ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou s'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux de restauration faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée conformément aux dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme.

Rappel article L 111-3-2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme : « Peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 (L 111-4 nouveau) 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. »

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

A la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe l'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il conviendra de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par délibération du Conseil de Communauté de la Vallée de l'Ubaye en date du 1er décembre 2009.

b - Fouilles archéologiques :

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex (tél. 04.42.16.19.40)** dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

c - Risques sismiques :

La commune d'Uvernet-Fours est située en zone de sismicité moyenne dans la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français. En application des articles R 563-1 et suivants du code de l'environnement, les bâtiments, équipements et installations doivent être réalisés dans le respect des règles de construction parasismique en vigueur sur la commune.

d - Risques d'inondation torrentielle :

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges).

e – Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de la commune d'Uvernet-Fours a été approuvé par arrêté préfectoral n° 1051/2000 du 23 mai 2000 et constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions (zonage et règlement) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal concerné par son périmètre. Il convient de se référer au dossier complet du PPR afin de connaître les limites de chacune des zones à risques et les prescriptions et recommandations applicables.

Les zones rouges du PPR ont été classées en secteurs spécifiques dans chacune des zones concernées du PLU, indicées « r ». Le règlement applicable à ces secteurs est le règlement R de la zone rouge correspondante du PPR.

f – Parc National du Mercantour :

La commune d'Uvernet-Fours fait partie du Parc National du Mercantour créé par décret en conseil d'état n°79-696 du 18 août 1979 modifié le 3 mai 2009, et constituant une servitude d'utilité publique. Les réglementations issues du décret de classement s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné.

g – Eaux pluviales :

Il est rappelé que certains types d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis aux articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour ce qui concerne les risques potentiels d'augmentation du ruissellement et des rejets d'eau pluviales.

h – Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1 - Est consultable à la mairie d'UVERNET-FOURS, ainsi que dans les bureaux et sur le site du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap04/docs/constrAHP2.pdf>, un cahier de recommandations architecturales : « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence ».

2 - Les constructions et installations devront s'inspirer des "Recommandations Architecturales" annexées au présent dossier de plan local d'urbanisme. Les candidats à la construction pourront utilement s'inspirer pour la conception de leur projet, des conseils architecturaux figurant sur le site du STAP : <http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap04/recomm.html>.

3 - Sauf conditions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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."

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-après n'est pas applicable :

- aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage ;
- aux projets utilisant des dispositifs, procédés de construction et matériaux visés à l'alinéa 1 de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, conformément à ses dispositions, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la bonne intégration du projet, et sous réserves d'autres dispositions législatives.

Rappel des alinéas 1 et 2 de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, créé par la loi portant engagement national pour l'environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de *l'article L. 642-1* du code du patrimoine, ***dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques*** défini par l'article L. 621-30 du même code, ***dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement***, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de *l'article L. 331-2* du même code, ***ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé***, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de *l'article L. 123-1-5* du présent code. »

a - Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, sauf mention contraire du règlement de zone, les terrassements en plate forme sont strictement interdits, et les aménagements de terrasses sont limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre. D'une façon générale, on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser l'intégration des constructions au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation, dans le cadre de la notice paysagère réalisée conformément aux articles R 431-8, R 431-10, R 441-3 et R 443-2 du code de l'urbanisme.

c - Orientation

Le principe d'implantation traditionnelle locale et montagnarde correspond à un sens principal du faîtage de toiture dans le même sens que la pente du terrain. Le sens principal du faîtage de toiture est perpendiculaire aux courbes de niveau.

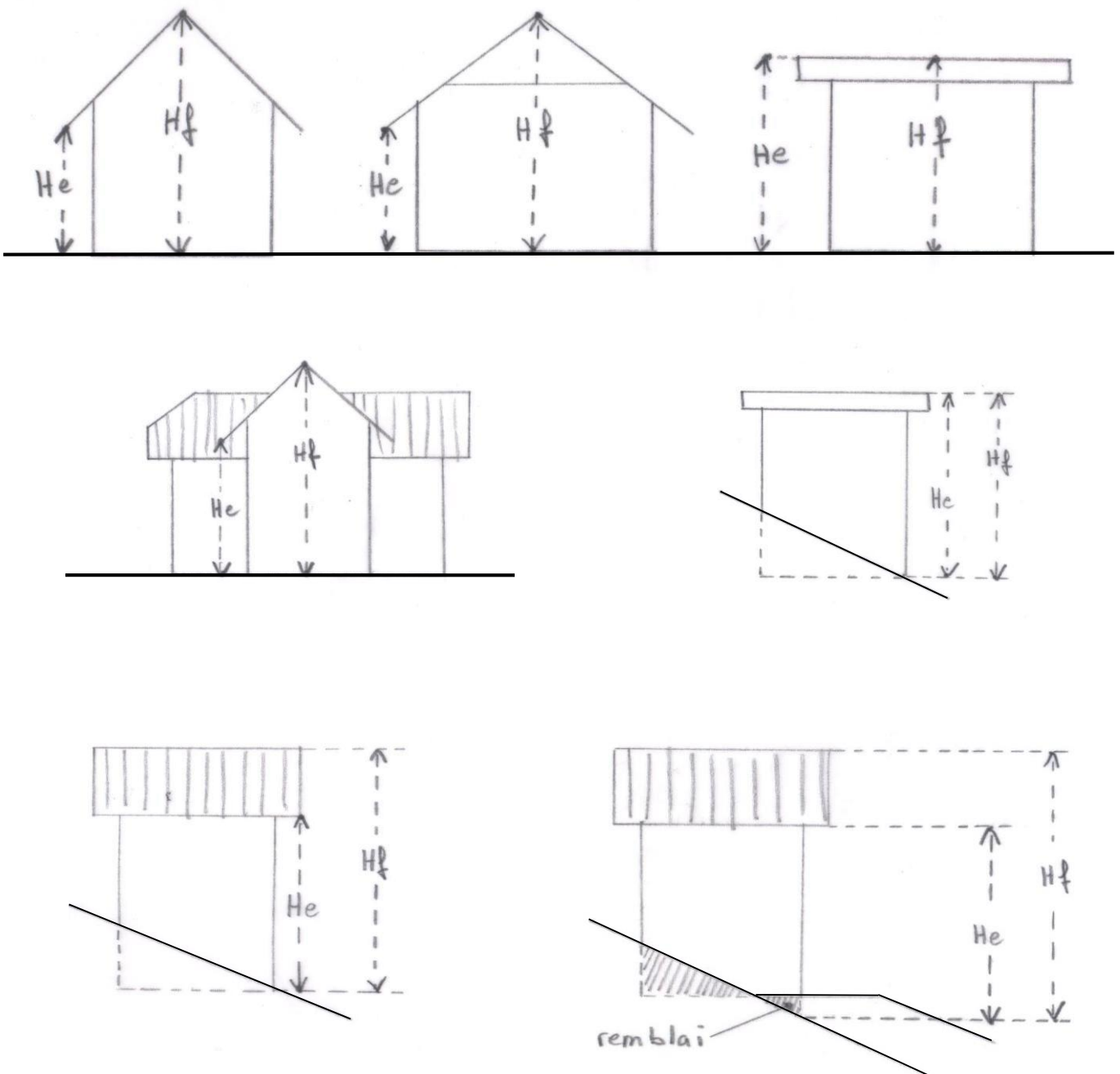
Sauf dispositions spécifiques du règlement de zone qui dans ce cas sont seules applicables, ce principe devra être respecté, sous réserve des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme. Lorsque les constructions existantes environnantes ne sont pas conformes à ce principe, les constructions neuves seront orientées de la même façon, si l'objectif de cohérence l'impose.

d – Hauteur

Sauf disposition spécifique précisée à l'article 10 du règlement de zone, la hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit (H_e) ou du faîtage (H_f) (cf schémas ci-dessous). Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

Ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc...).

Au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.



e – Toitures (sauf pour la zone AUa) :

Forme des toitures

Les toitures seront simples et devront donner à la construction une allure massive. La pente sera comprise entre 35 % et 50 %. Dans le cas de travaux sur un bâti existant le pourcentage de la pente des toits sera identique à la toiture existante. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et intégrées au terrain naturel dont elles constitueront le prolongement selon l'illustration qui suit l'alinéa « j » ci-après.

Le faîtage sera dans le sens du long pan.

Les accidents de toiture, tels que gueules de loup, lucarnes rampantes, etc ... seront discrets.

La demi-croupe est autorisée.

Matériaux de toiture

Les toitures seront réalisées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.

Les plaques synthétiques, sous toutes leurs formes, colorées ou non, sont interdites.

f – Façades (sauf pour la zone AUa) :

Les matériaux de façade seront en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins, bardages de bois en pignon ;
- les teintes blanches sont interdites ;
- les menuiseries extérieures et les volets seront colorés discrètement ou traités dans la masse, en évitant toute brillance ;
- les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement, les barreaudages métalliques seront droits ;
- les plaques synthétiques et toute imitation de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois, ...) sont interdites.

g – Clôtures (sauf pour la zone AUa) :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones :

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitations), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète, le portail étant proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies ne doivent pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

L'implantation des clôtures devra permettre le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions, extensions ou installations nouvelles en dehors des voies publiques ou privées.

Les clôtures seront constituées par des haies vives, bois, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, notamment de type palissade (voir dessin dans la partie recommandations du dossier « annexes »), comportant ou non un mur bahut. Dans le cas d'utilisation d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une haie vive. Les dimensions du mur bahut ne dépasseront pas 0.50 mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1.20 mètre.

Les portails d'entrée seront obligatoirement en bois. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Les piliers seront en pierre naturelle ou en bois.

h – Aménagements, accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc..... Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

i – Notion de construction existante

La date de référence des termes « existant » ou « existante » est celle de la délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

j – Notion d'alignement de voirie

L'alignement de la voie à considérer est, suivant le cas, l'alignement existant ou l'alignement futur figuré au plan de zonage (création ou élargissement d'une voie).

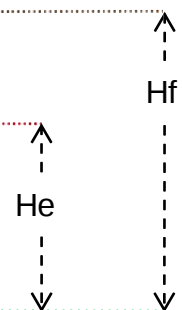
ILLUSTRATION POUR LES ALINEAS « c » (Orientation), « d » (Hauteur) et « e » (Forme des toitures)



Faîtage de toiture

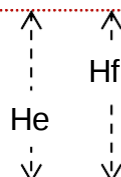
Egout de toiture

Sol



Faîtage de toiture

Egout de toiture



NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT**S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES****SECTIONS****ARTICLES**

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

1. Occupations et utilisations
du sol interdites.

2. Occupations et utilisations
du sol admises.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION
DU SOL

3. Accès et voirie.

4. Desserte par les réseaux.

5. Caractéristiques des terrains.

6. Implantation des
constructions par rapport aux
voies et emprises publiques.

7. Implantation des
constructions par rapport aux
limites séparatives.

8. Implantation des
constructions les unes par
rapport aux autres sur une
même propriété.

9. Emprise au sol.

10. Hauteur maximale des
constructions.

11. Aspect extérieur.

12. Stationnement.

13. Espaces libres et plantations.

III- POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

14. Coefficient d'occupation
du sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Caractère dominant de la zone :

La zone U1 est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services, de commerces et de loisirs. Cette zone correspond à la station de Pra-Loup 1600.

Elle comprend :

- un secteur **U1a** correspondant à un établissement hôtelier existant sur le front de pistes ;
- des secteurs **U1r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs U1r, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans les autres secteurs de la zone U1, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans la zone, la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE U1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées sur l'alignement des voies publiques, *ou privées*, existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies. Les reconstructions devront reconstituer les alignements préexistants.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Configuration ou topographie difficile des terrains,
- extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle,
- parcelle comprise entre deux voies,
- les constructions à réaliser constituent un ensemble ou portent sur la rénovation d'un îlot,
- la fonction de la construction l'exige.

ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, sur tous ses niveaux.

Lorsque l'application de la règle ci-dessus est rendue impossible par la nécessité d'aménagements urbains tels que plantations, galeries, constitution de placettes ou d'espaces collectifs, de protection d'un élément intéressant de l'environnement, en cas de rénovation d'îlot, ou pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc...), la construction en retrait de la limite séparative latérale peut être autorisée.

ARTICLE U1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) : 6 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE U1 9 : Emprise au sol

Dans le secteur U1a, l'emprise au sol des constructions est limitée à 800 m².

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Dans toute la zone :

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- toute surélévation d'une construction existante, pour quelque motif que ce soit, est interdite ;
- en cas de reconstruction, le volume ancien devra être conservé ;
- ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc...) ;

- au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.

De plus, dans le secteur U1a, la hauteur maximale est limitée à un étage sur rez de chaussée, sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Les façades et les murs extérieurs des bâtiments devront comporter sur une surface au moins égale aux 2/3 de chaque façade, un revêtement en matériaux tels que bois traité, la pierre, le verre dans leur teinte naturelle. A l'exception de soubassements, sur une hauteur de 2,50 mètres au maximum, les enduits de façade seront très légèrement teintés. Les teintes vives ne seront autorisées que pour les petites surfaces, faciles d'entretien (loggias, embrasures de baies, etc ...).

La polychromie générale de certains bâtiments ne sera autorisée que dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les joints dits « beurrés » en relief colorés ou marqués au fer sont interdits.

Aucune peinture ou badigeon ne pourra être appliquée sur les parties en pierres apparentes.

Sont interdits les enduits en ciment lissé et les crépis tyroliens.

Les menuiseries et ferronneries pourront recevoir des teintes vives. L'emploi du bois verni, naturel ou teinté sera toujours préférable.

Toute restauration, réhabilitation ou reconstruction devra respecter la volumétrie, la hauteur, les pentes de toiture et l'esprit architectural d'origine de la construction.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U1 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE U1 13 : Espaces libres et plantations

1 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.

2 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

4 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

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

Cependant, **dans le secteur U1a**, la surface totale de plancher ne devra pas excéder 1500 m².

ZONE U2

Caractère dominant de la zone :

La zone U2 est une zone équipée, à forte densité, à vocation d'habitat, de services, de commerces et de loisirs, caractérisée par une construction en ordre discontinu. Cette zone correspond principalement à la partie urbanisée centrale des Molanès Pra-loup 1500.

Elle comprend :

- un secteur **U2a** correspondant à des habitations existantes en forêt de protection ;
- un secteur **U2b** correspondant à des constructions de faible hauteur ;
- des secteurs **U2r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

De plus, dans le secteur U2a :

g - tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants.

ARTICLE U2 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs U2r, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans le reste de la zone U2, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U2 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE U2 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE U2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour la RD 109 hors agglomération :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ Pour la RD 109 en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et les voies privées :

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ Dans tous les cas, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE U2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U2 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U2 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Dans toute la zone U2 :

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- toute surélévation d'une construction existante, pour quelque motif que ce soit, est interdite ;
- en cas de reconstruction, le volume ancien devra être conservé ;
- ne pourront faire saillie que les parties techniques reconnues indispensables à la bonne utilisation des bâtiments, tels que cheminées, ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, garde-corps, etc...) ;
- au-dessous du sol fini, y compris dans les marges de reculement, ne sont pas limités la hauteur et le nombre de planchers établis en sous-sol, intéressant notamment les locaux techniques et ceux destinés au stationnement des véhicules, sous réserve que soient prises les dispositions constructives nécessaires à la stabilité des terrains voisins et à la conservation des arbres et des plantations.

De plus, dans les secteurs U2a et U2b, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

De plus, dans le reste de la zone U2, la hauteur des nouvelles constructions devra correspondre à des bâtiments de 3 à 5 niveaux sur rez de chaussée (R + 3 à R + 5) en s'inscrivant dans les fourchettes de hauteur suivantes :

- de 12 à 18 mètres à l'égout de la toiture (He) ;
- de 16 à 22 mètres au faîtage de la toiture (Hf).

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U2 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Les façades et les murs extérieurs des bâtiments devront comporter sur une surface au moins égale aux 2/3 de chaque façade, un revêtement en matériaux tels que bois traité, la pierre, le verre dans leur teinte naturelle. A l'exception de soubassements, sur une hauteur de 2,50 mètres au maximum, les enduits de façade seront très légèrement teintés. Les teintes vives ne seront autorisées que pour les petites surfaces, faciles d'entretien (loggias, embrasures de baies, etc ...).

La polychromie générale de certains bâtiments ne sera autorisée que dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les pierres apparentes seront toujours rejointoyées au creux de telle sorte que le mortier se trouve en retrait d'au moins un centimètre sur le parement de l'ouvrage. Les joints dits « beurrés » en relief colorés ou marqués au fer sont interdits.

Aucune peinture ou badigeon ne pourra être appliquée sur les parties en pierres apparentes.

Sont interdits les enduits en ciment lissé et les crépis tyroliens.

Les menuiseries et ferronneries pourront recevoir des teintes vives. L'emploi du bois verni, naturel ou teinté sera toujours préférable.

Toute restauration, réhabilitation ou reconstruction devra respecter la volumétrie, la hauteur, les pentes de toiture et l'esprit architectural d'origine de la construction.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U2 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE U2 13 : Espaces libres et plantations

- 1- Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 20 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE U3

Caractère dominant de la zone :

La zone U3 est une zone équipée, de densité moyenne, à vocation d'habitat, de services, de commerces et de loisirs, caractérisée par une construction en ordre discontinu, principalement destinée à accueillir des logements individuels, et collectifs de petite taille. Cette zone correspond principalement à la partie d'extension périphérique des Molanès Pra-loup 1500, ainsi qu'au village d'Uvernet, au hameau du Pied de La Maure et au lotissement existant du Bachelard.

Elle comprend :

- un secteur **U3a** correspondant à des constructions de hauteur plus élevée ;
- un secteur **U3b** correspondant à des constructions de faible hauteur ;
- des secteurs **U3r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;
- d - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U3 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs U3r, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans le reste de la zone U3, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa toiture en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U3 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE U3 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE U3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD hors agglomération :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE U3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U3 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U3 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Dans toute la zone U3, y compris les secteurs U3a et U3b :

- la hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;
- lorsque la hauteur d'un bâtiment existant est supérieure aux limites fixées ci-après, en cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Dans les secteurs U3a et U3b, la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à :

- **secteur U3a** : quatre étages sur rez de chaussée (R + 4), sans excéder 15 mètres à l'égout (He) et 19 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- **secteur U3b** : un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Dans le reste de la zone U3, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout (He) et 13 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U3 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

ARTICLE U3 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE U3 13 : Espaces libres et plantations

- 1- Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 40 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 dans toute la zone U3, y compris les secteurs U3a et U3b, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

ZONE U4

Caractère dominant de la zone :

La zone U4 est une zone équipée, de faible densité, à vocation d'habitat, essentiellement destinée à accueillir des logements individuels. Cette zone correspond au hameau de La Maure et son extension ainsi qu'à l'extension du hameau du Pied de la Maure.

Elle comprend des secteurs **U4r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;
- d - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U4 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs U4r, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans le reste de la zone U4, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :
 - à l'habitation,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U4 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE U4 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

ARTICLE U4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD hors agglomération :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :

- 6 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ Dans tous les cas, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE U4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 6 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 6 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE U4 9 : Emprise au sol

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 20 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U4 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Rappel : le cas échéant, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement.

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes ;

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée (R + 1), sans excéder 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Lorsque la hauteur d'un bâtiment existant est supérieure à ces limites, en cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U4 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

ARTICLE U4 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié à condition que la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE U4 13 : Espaces libres et plantations

- 1 - Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 40 % de la surface du terrain.
- 2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.
- 3 - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
- 5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U4 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

ZONE Ue

Caractère dominant de la zone :

La zone Ue est une zone équipée, à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend :

- un secteur **Ue1** correspondant à la station-service des Molanès Pra-Loup 1500 ;
- des secteurs **Uer** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - les hôtels ;
- c - les campings et les caravanings ;
- d - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ue 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- a – les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation ;
- c - les constructions et installations destinées :
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt
- d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ;
- e - les aires de stationnement ouvertes au public ;

f - la restauration, l'aménagement ou l'extension des constructions ou installations existantes, autres que celles dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination ou que la nouvelle destination soit conforme aux dispositions de la zone ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

g - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans le secteur Ue1, l'ensemble des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant est autorisée sous réserve du respect des conditions d'hygiène et de sécurité consécutives à l'exploitation d'une station service.

Dans les secteurs Uer, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R de la zone rouge correspondante du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE Ue 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE Ue 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD hors agglomération :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et voies privées :

- 6 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 5 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) : 5 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ;
- les annexes (garages, remises, ateliers, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal, sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

ARTICLE Ue 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés à l'égout de la toiture (He).

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Ue 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

ARTICLE Ue 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation.

ARTICLE Ue 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères devront être plantées d'arbres.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

ZONE Up

Caractère dominant de la zone :

La zone Up est une zone équipée, à vocation d'activités de loisirs et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas mentionnées à l'article Up2.

ARTICLE Up 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont uniquement autorisées, les constructions légères, extensions et aménagements nécessaires aux équipements de loisirs existants et aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE Up 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE Up 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE Up 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD hors agglomération :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et voies privées :

- 6 mètres de l'alignement pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE Up 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE Up 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Up 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 m mesuré à l'égout de la toiture (He).

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Up 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 traitements de façades suivants sont autorisés :

- L'utilisation de pierre apparente ;
- Le traitement de la façade en ossature bois.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux utilisés pour la couverture devront obligatoirement être composées de bardeaux de bois ou de Lauze.

ARTICLE Up 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation.

ARTICLE Up 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères devront être plantées d'arbres.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Up 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES :

- A URBANISER (AU),**
- AGRICOLE (A),**
- NATURELLE ET FORESTIERE (N).**

ZONE AU

Caractère dominant de la zone :

La zone AU est une zone à caractère naturel, non équipée ou partiellement équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend :

- **des secteurs** à vocation d'habitat, de services et de commerces :
 - **AUa** : d'extension des Molanès Pra-Loup 1500,
 - **AUb** : d'extension du hameau du Pied de la Maure ;
 - **AUc** : d'extension du lotissement du Bachelard.
- des secteurs **indiqués « r »** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone AU pourra être autorisée :

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création d'installations classées soumises à autorisation, sauf celles indispensables au bon fonctionnement des bâtiments et activités admis dans la zone, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings et les caravanes, et le stationnement isolé des caravanes ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs indiqués « r », seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans les autres secteurs de la zone AU, sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de la création d'une ZAC, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

sous réserve de la compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques définies pour le secteur, et du respect des conditions suivantes :

- les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions devront avoir été préalablement réalisés ; à défaut, la commune devra être en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés ;
- les projets devront respecter le principe de continuité de l'urbanisation définie par l'article L 145-3-III-1^{er} et 2^{ème} alinéas du code de l'urbanisme ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

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

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;

◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et voies privées :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions ;

Dans tous les cas, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Les constructions devront être implantées :

◆ **Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :**

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ **Pour les autres constructions, soit :**

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

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

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) : 3 mètres;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Les projets devront être **compatibles avec les densités mentionnées sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques** en respectant les hauteurs maximales suivantes :

◆ **Dans le secteur AUa**, selon les niveaux mentionnés sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 3 : 12 mètres à l'égout (He) et 16 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 4 : 15 mètres à l'égout (He) et 19 mètres au faîtage de la toiture ;
- R + 5 : 18 mètres à l'égout (He) et 22 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;

◆ **Dans le secteur AUB** :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;

◆ **Dans le secteur AUC**, selon les niveaux mentionnés sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 2 : 9 mètres à l'égout (He) et 13 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

◆ **Dans le secteur AUB et AUC** :

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement pour le sous-secteur AUB et AUC.

◆ Dans le secteur AUa :

Pour le sous-secteur AUa, se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement (hors e – toitures, f – façades et g – clôtures) qui sont règlementées comme suit :

Aspects des toitures :

Les toitures devront être à un pan ou à plusieurs pans. La pente sera comprise entre 35 % et 50 %. Les toitures terrasses sont interdites en zone AUa, sauf pour les hôtels.

Le faîtage sera dans le sens du long pan.

Les accidents de toiture, tels que gueules de loup, lucarnes rampantes, etc ... seront discrets.

La demi-croupe est autorisée.

Au niveau des matériaux, sont autorisés préférentiellement :

- Les lauzes ;
- Les ardoises ;
- Les couvertures en bardeaux de bois ;

Peuvent également être autorisés à condition de respecter l'intégration dans le site :

- Les couvertures en bac acier.

Les teintes des couvertures en bardeaux de bois seront de couleurs naturels. Pour les autres couvertures, la teinte des toitures devra respecter des tons gris anthracite.

Aspects des façades :

Sont autorisées, dans la zone AUa, les façades dont l'aspect est le suivant :

- Les façades composées de murs en pierre naturelle non appareillés ;
- Les façades composées d'enduits jetés rustique dans le ton général des enduits traditionnels. Les couleurs vives ou gris ciment sont autorisées ;
- Les façades en ossature bois sous réserve de la bonne insertion dans le site. Les teintes des boiseries seront de couleurs naturelles.

Pour les équipements sportifs, le bardage acier est autorisé en façade.

Pour les hébergements hôteliers, les pans vitrés ou les grandes baies sont admis en composition avec l'aspect architectural du bâtiment.

Les façades doivent être homogènes. L'intégration d'un sous-bassement avec un matériau autre que celui utilisée principalement pour le ravalement de façade sera autorisée. Les compositions en pierre et en bois doivent être recherchées.

Les divisions de façade en trois parties égales de tranches horizontales sont interdites.

Les balcons, balustrades et gardes corps devront être en bois.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par des haies vives, bois, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, notamment de type palissade. Dans le cas d'utilisation d'un grillage, celui-ci sera devra être doublé par une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1.80 mètre.

ARTICLE AU 12 : Stationnement

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1 - Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 15 % de la surface du terrain.

2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.

4 - Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Rappel : les projets devront être compatibles avec les densités minimales et maximales mentionnées dans les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques, de chacun des **secteurs AUa, Aub et AUc**.

ZONE A

Caractère dominant de la zone :

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs **Ar** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

◆ Création d'occupations nouvelles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

◆ Les constructions annexes (piscines, garages, ...) des habitations.

◆ Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

- ◆ **Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières** et à leur fonctionnement ;
- ◆ **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;
- ◆ **Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ou au pastoralisme, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.
- ◆ **La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs Ar, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

Les extensions admises à l'article A2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer et traiter ses eaux usées conformément au plan et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD, et pour les autres voies et emprises publiques :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article A2, si une extension des **chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive** est prévue, elle ne devra pas excéder 100 % de la surface au sol existante.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

ARTICLE A 12 : Stationnement

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

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementés

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE N

Caractère dominant de la zone :

C'est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- **Nsa** : autorisant les activités liées aux sports d'hiver et soumis à des risques potentiels d'avalanche (domaine skiable) ;
- **Nsf** : correspondant au front de neige de la station de Pra Loup 1600 ;
- **Nh, Nha, Nhb et Nhc** : correspondant aux hameaux du vallon de Fours ;
- **Np** : à vocation pastorale ;
- **Nt** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs (golf) ;
- **Nr** : correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

a - Dans l'ensemble de la zone N :

✳ Création d'occupations nouvelles :

- 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, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure existante et ne donnent pas lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

*** Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :**

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

*** Constructions existantes :**

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité du volume existant peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher existante ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

*** Les constructions annexes des habitations (piscines, garages, ...).***** Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières et à leur fonctionnement.***** Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone.*** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ou au pastoralisme, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.*** Les aires de stationnement ouvertes au public.***** La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

b – Dans les secteurs Np, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

c – Dans les secteurs Nh, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés :

L'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes même si elles sont à l'état de ruine, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité des volumes existants ou pré existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ou pré existant et des bâtiments avoisinants ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher existante ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

d – Dans les secteurs Nha, Nhb et Nhc, en complément des opérations visées aux « a » et « c » ci avant, sont autorisées sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune :

- **Secteurs Nha et Nhc :**

✱ les constructions nouvelles à usage d'habitation ;

- **Secteur Nhb :**

✱ les constructions nouvelles à usage d'habitation, ***sous réserve de la compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques définies pour le secteur.***

e – Dans le secteur Nsa, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés les aménagements indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver, tels que passage, aménagement et équipement des pistes de ski et des remontées mécaniques, gares d'engins de remontées mécaniques, postes de secours, refuges ouverts au public, abris à matériel, et constructions et installations ouvertes au public affectées au stationnement y compris couvert des véhicules. Des constructions et installations complémentaires permettant une utilisation estivale des équipements et aménagements du domaine skiable sont également autorisées ainsi que tout aménagement des constructions et installations existantes liées à l'exploitation du domaine skiable (équipements, gares, restaurants, etc...) permettant d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

Dans les parties du secteur **Nsa**, exposées à des risques potentiels d'avalanche et exclues du périmètre du plan de prévention des risques, les demandes d'autorisation de tout projet d'aménagement, de travaux, de construction, d'installation ou d'équipement, seront soumises, en application de l'article L 563-2 du code de l'environnement, à la consultation préalable de tout document et/ou organe pouvant disposer d'informations permettant la prise en considération de ces risques, notamment la Carte de Localisation des Phénomènes d'Avalanche (CLPA) et l'Enquête Permanente sur les Avalanches (EPA), bases de données sur les avalanches gérées par l'Unité de Recherche Erosion torrentielle, neige et avalanches (ETGR) de l'Institut National de Recherches en Sciences et Technologies pour l'Environnement et l'Agriculture (INRSTEA), le Plan d'Intervention des Avalanches (PIDA) en vigueur lorsqu'il existe, et le service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM).

f – Dans le secteur Nsf, sont exclusivement autorisés les aménagements de front de neige indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver suivants : passage, aménagement et équipement des pistes de ski et des remontées mécaniques, gares d'engins de remontées mécaniques et postes de secours.

g – Dans le secteur Nt, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du terrain de golf intercommunal.

h - Dans les secteurs indicés « r », seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

Les extensions admises à l'article N2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer et traiter ses eaux usées conformément au plan et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Rappel : dans le secteur Nhb, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

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

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, les constructions seront implantées :

a - dans le cas d'une construction située dans un hameau, sur l'alignement des voies sauf dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement, l'implantation devra alors être établie en continuité avec l'alignement existant ;

b – dans le cas d'une construction nouvelle à réaliser en extension du hameau, à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2) Dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;

◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions ;

3) Dans tous les cas, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

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

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, les constructions seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

2) Dans les autres secteurs et le reste de la zone N, les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ **Pour les ouvrages techniques d'intérêt public et les constructions et installations liées à l'exploitation du domaine skiable**, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre;

◆ **Pour les autres constructions**, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

3) Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, et à 10 mètres dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N.

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

Non réglementée

Rappel : dans le secteur Nhb, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Rappel : dans le secteur Nhb, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article N2, si une extension des constructions suivantes est prévue, elle ne devra pas excéder :

- pour les **constructions existantes** : 20 % de la surface de plancher existante ;
- pour les **chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive** : 100 % de la surface au sol existante.

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Rappel : dans le secteur Nhb, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans tous les secteurs et l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages, hormis dans les cas visés ci-après :

◆ **Dans les zones bleues du PPR**, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

◆ **Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc**, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

◆ **Dans les cas de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant ou pré existant** il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé sans surélévation. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

2) Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 autorisations d'occupation du sol devront préciser par des documents graphiques et photomontages de qualité l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des travaux et des équipements ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Se référer aux prescriptions architecturales, telles qu'elles sont précisées à l'article 7 du titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations.

Secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc : si une extension des constructions existantes est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et des bâtiments avoisinants.

Les plans cotés et la notice explicative joints à toute demande concernant une construction (permis de construire ou déclaration préalable) située dans ces secteurs, seront précis et détaillés afin de pouvoir apprécier la cohérence du projet avec le site. Il est impératif d'utiliser des matériaux identiques à ceux existants dans le hameau.

ARTICLE N 12 : Stationnement

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

ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementés

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

Annexe

Liste des emplacements réservés

CODE	DESIGNATION DES OPERATIONS	SURFACES Approximatives (m ²)	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
1	Aménagement de la RD 109	15050	Département
2	Aménagement de la RD 902	2770	Département
3	Aménagement d'un chemin piéton à Bayasse	45	Commune
4	Aménagement d'un chemin piéton quartier du Bachelard	900	Commune
5	Aménagement de voirie et chemin piéton au Pied de la Maure	400	Commune
6	Aménagement du carrefour VC 17/RD 109 quartier les Clotasses aux Molanès	510	Commune
7	Aménagement d'aires de stationnement, voirie et chemins piétons aux Molanès y compris accès zone AUa/RD 109	8550	Commune

VC : voie communale

RD : route départementale